



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

DOC. ORDENACIÓN
ANEXO TOMO I
SECTOR DE ORDENACIÓN
DETALLADA
S-03-R TRONCAL



P.X.O.M. DE VIGO
ORDENACIÓN DETALLADA DO ÁMBITO
SECTOR S-03-R TRONCAL

**ÍNDICE**

		pax.
	FICHA SECTOR URBANIZABLE S-03-R TRONCAL	4
CAPITULO 1.	MEMORIA EXPOSITIVA E XUSTIFICATIVA	6
1.1.	Conveniencia e oportunidade	6
1.2.	Identificación do ámbito de planeamento e determinación do PXOM	6
1.3.	Contextualización e preexistencias	6
1.4.	Elementos estruturantes da Proposta	8
1.5.	Obxectivos do presente ámbito	8
1.6.	Criterios Xerais do presente ámbito	9
1.7.	Cadro xeral de Superficies	10
1.8.	Cumprimento das especificacións da Ficha de determinacións do PXOM	12
1.9.	Ordenanzas propias da Ordenación Detallada	12
1.10.	Criterios seguidos para a implantación dos servicios	13
1.11.	Viabilidade económica da Transformación	13
1.12.	Sistema de Actuación	17
CAPITULO 2.	NORMATIVA DE CARACTER XERAL	18
2.1	Ordenanzas específicas da edificación	18
2.1.1	Ordenanzas de carácter xeral	18
2.1.2.	Desarrollo de las determinaciones del Plan	18
2.1.3.	Xestión	18
2.1.4	Ordenanzas específicas da ordenación S-03-R TRONCAL	19
Art.1.	Ámbito de aplicación	19
Art.2.	Tipoloxías edificatorias	19
Sección 1ª.	Edificación lucrativa.	19
Art.3.	Ordenanzas específicas.	19
Art. 4.	Condicións de parcelación e edificación.	20
Art.5.	Condicións de solar.	20
Art.6.	Cota de orixe e referencia	20
Art.7.	Aliñacións e posición da edificación.	21
Art.8.	Fondo edificable	21
Art.9.	Altura da edificación	21
Art.10.	Construcións permitidas por enriba da altura	22
Art.11.	Altura de pisos	22
Art.12.	Saintes, voos e chafláns	22
Art.13.	Ocupación e tratamento dos espazos non edificados.	23
Art.14.	Seguridades fronte a incendios	24
Art.15.	Condicións higiénicas	25
Art.16.	Accesibilidade. Xustificación do cumprimento da lei 8/97, de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, e o Regulamento que a desenvolver.	26
Art.17.	Condicións de garaxe-aparcamento.	27
Sección 2ª.	Edificación lucrativa. Condicións de usos.	27
Art.18.	Usos pormenorizados.	28
Art.19.	Localización dos usos pormenorizados.	29
Art.20.	Réxime do uso característico	29



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

Art.21.	Réxime dos uso pormenorizado. Vivenda de acollida.	29
Art. 22.	Réxime do uso pormenorizado de equipamento local	29
Art. 23.	Réxime do uso pormenorizado. Centros de transformación	29
Sección 3ª.	Dotacións urbanísticas e sistemas locais e xerais.	30
Art. 24.	Definición e regulación de espazos libres	30
Art. 25.	Definición e regulación de equipamentos públicos	30
Art. 26.	Sistemas Xerais dotacionais	30
Art. 27.	Aparcamientos públicos	30
Sección 4ª.	Desenvolvemento da Ordenación detallada.	31
Art. 28.	Condicións para o proxecto de urbanización	31
Art. 29.	Condicións parra o sistema de actuación	31
Art. 30.	Prazos de desenvolvemento. PLAN DE ETAPAS	32
Art. 31.	Conservación da urbanización	33
CAPITULO 3.	PONDERACIÓN ENTRE USOS PORMENORIZADOS	34
CAPITULO 4.	CALCULO DO APROVEITAMENTO TIPO DA ORDENACIÓN	35
CAPITULO 5.	CRITERIOS PARA IMPLANTACION DE SERVICIOS ANEXO. CALCULO DE DEMANDAS	36
CAPITULO 6.	SOSTIBILIDADE AMBIENTAL, IMPACTO TERRITORIAL E PAISAXISTICO.	46
6.1.	BREVE DESCRICIÓN DO MEDIO	46
6.1.1.	DESCRICIÓN DO ÁMBITO DE ACTUACIÓN	46
6.1.2.	DESCRICIÓN DE ENTORNO	47
6.2.	MEMORIA XUSTIFICATIVA DA SOLUCIÓN ADOPTADA NOS ASPECTOS AMBIENTAIS.	48
CAPITULO 7.	INDICE DE PLANOS	51
7.1.	FICHAS DE MANZANAS.	52
7.2.	FICHAS DE TIPOS DE BLOQUES.	60
7.3.	PLANOS DE LA ORDENACIÓN.	67
		escala
1.	SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN	1:2000
2.1	ESTADO ACTUAL E PLANEAMENTO VIXENTE	1:2000
2.2	PLANO CATASTRAL	1:2000
3.1	ESTRUCTURA VIARIA E ALIÑACIÓNS	1:1000
3.2	ORDENACIÓN Y REGULACIÓN	1:1000
3.3	ORDENACIÓN E USOS PORMENORIZADOS	1:1000
3.4	SECCIONES	1:1000
4.1	ESQUEMA DE ABASTECIMIENTO DE AUGA	1:1000
4.2	ESQUEMA DE SANEAMENTO	1:1000
4.3	ESQUEMA DE SUMINISTRO DE ENERXIA ELÉCTRICA	1:1000
4.4	ESQUEMA DE GAS	1:1000



FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **TRONCAL**

CLAVE: **S-03-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

113.791 m²

Sistemas Locais

Existentes

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	4.435

Sistemas Xerais Incluídos

Existentes

Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Transporte principal:	2.235
Viario estruturante:	

Propostos

	15.893

Sistemas Xerais Adscritos

Propostos

Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estruturante:	

Solo Rustico de protección incluído

Superficie Total Bruta

113.791 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo

107.121 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57

Superficie Total edificable

91.033 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta

0,800 m²c/m²s

Uso:

Tipoloxías edificatorias:

Ordenzas de referencia:

RESIDENCIAL

A, B, C, D, G

4, 6, 7, 9

Altura Máxima

6

Andares

3. CONDICIÓN DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:

Máx:

Mín:

Coef (G):

RESIDENCIAL

100

1,000

Tipoloxía edificatoria Característica

A

Aproveitamento Tipo (AT)

0,850

m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COOPERACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA SOD**ÁREA SUXEITA A CONVENIO .****5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS**

Verde:	17.883	m ² de solo
Equipamento:	10.240	m ² de solo
Aparcamentos publicos:	460	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS**6.A RESERVAS DE SOLO**

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/5/	RONDA DE VIGO MADROA - TEIS	2.235	15.894

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E059	7001 - RONDA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/05.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	1,492%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/26.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	12,467%
SX/IN-SU/PL2/26.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	12,467%
SX/IN-SU/PL2/26.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	12,467%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/34.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	12,533%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS**8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

- Ordenar esta área de solo heteroxénea para convertila nun ámbito de uso principalmente residencial con dotacións, infraestructuras e zoas verdes completas e abundantes.
- Obtención de solo para elementos estruturantes de comunicación da importancia da Ronda e permitir a conexión desta coa rúa Cantabria e posterior enlace con Mtnz. Garrido.
- Multiplicar as relacións de transversalidade de dita Ronda coa Travesía de Vigo e a Rúa Aragón
- Cando a execución do vial de Ronda se anticipase ao desenvolvemento e xestión do presente sector, e a efectos de garantir o dereito de realoxo dos afectados, deberán desenvolverse con carácter previo ou simultáneo á execución da devandita infraestrutura algún destes sectores: S-21-T/R LIÑEIRIÑOS, S-08-R CEREIRO e S-68-R AREIRO, previstos a tal efecto.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
- Requírerase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

Para este sector hai asinado convenio urbanístico, cuxas estipulacións deberán ser cumpridas.



CAPITULO 1. MEMORIA EXPOSITIVA E XUSTIFICATIVA.

1.1. Conveniencia e oportunidade

A presente Ordenación Detallada redáctase para proceder a transcripción da Ordenación Detallada do Sector S – 03 – R, co gallo de deixar pronta a ordenación deste área incluída no que o PXOM denominou “Actuacións Estratéxicas”, para áreas onde a programación esixe unha pronta obtención de sistemas xerais, ou para áreas necesitadas de fonda reforma interior. Neste caso mediante a implantación dun elemento estruturante das comunicacións de Vigo da importancia da Ronda, que ven a ser o remate do primeiro cinturón de Vigo.

1.2. Identificación do ámbito de planeamento e determinación do PXOM.

A presente Ordenación Detallada, correspóndese co ámbito de solo urbanizable, previsto no PXOM de Vigo

en tramitación, identificado como S – 03 – R, O TRONCAL, a súa superficie abranxe 113.791 m², tal como ven determinada na Ficha de Características do dito Ámbito, que se reproduce na páxina anterior, cuos parámetros de obrigado cumprimento téñense en conta a hora de perfiar a presente Ordenación Detallada.

1.3. Contextualización e preexistencias.

O presente ámbito aínda que a todos os efectos contempase polo PXOM como unha unidade completa de planeamento, intégrase nunha operación de ordenación global do que o dito Plan xa incluíra como “Actuacións Estratéxicas”; no presente caso afectando á ordenación da expansión da cidade cara o norte dende a rúa Aragón ata a rúa Cantabria.

A esixencia de dotar a esta área dunha coidada ordenación viña amáis diso imposta pola necesidade e comenencia de implantar un elemento estruturante das comunicacións de Vigo, como ven a se-lo remate do primeiro cinturón de Vigo.

A zona na que se insire o presente ámbito, á que nos estamos a referir é abondo heteroxénea. Nela misturamos tecidos urbanos moi diferentes que soportan tipoloxías edificatorias diversas, atopando situacións onde predominan as vivendas unifamiliares con parcelas de horta, cara o norte do sector, e bloques de vivendas no seu perímetro extremo sur.

Atopamos, igualmente significados problemas de “borde” ou de conexión co outras zonas, debido á diferenza de cota, máis tamén á caracterización dos viais que as separan.

Outra característica significativa é a existencia de “bolsas” de solo valeiras, no interior do tramado urbano, que propician a existencia dunha rede viaria complexa e desestructurada, cun nivel de urbanización deficiente naquelas zonas onde as “preexistencias” de carácter máis rural se fan notar máis nos asentamentos poboacionais desta área.

A escasez de dotacións urbanísticas é notoria en toda a zona, nomeadamente en espazos libres, parques e xardíns.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

Por último, asístese á existencia de naves industriais asentadas no noroeste do sector.

Como antecedentes habería que salientar os seguintes:

No "TEXTO REFUNDIDO DO P.G.O.U. DE VIGO" do ano 1993 o ámbito denominado "O TRONCAL" aparecía cunha superficie aproximada de 16.000 m², limitando ó norte po-a rúa co separaba dos terreno anteriormente de FENOSA, actualmente ocupados polo centro comercial CARREFOUR. Este, terreno con naves industriais, Sur, muro de separación co mentado terreno industrial e terrenos con diversas clasificacións. Ó Oeste, fachada posterior dos edificios co fronte á rúa Aragón.

Estaba clasificado como Solo Urbán e viña reseñado como "Unidade de Actuación " a desenroar mediante un Estudio de Detalle. O Estudio de Detalle presentouse no Concello o 21/02/91 e foi aprobado inicialmente o 10/06/91. Os Estatutos e Bases do Proxecto de Compensación foron aprobados polo Pleno Municipal o 17/07/91.

A suspensión do P.X.O.U. deixa sen efecto o expediente tramitado.

En maio do 1.992 aprobouse inicialmente o expediente de " SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS EN A ADAPTACIÓN DO P.G.O.U. DE VIGO DE 1998 A LEI 11/85".

Neste documento mantíñase o ámbito pero pasaba a ser clasificado como Solo Urbanizable Non Programado. Como é lóxico presentouse a correspondente alegación, que non foi recollida por los redactores do novo pan. O desenrolo urbanístico de "O TRONCAL" **paralizábase por primeira vez.**

Redactáronse por iniciativa municipal, o Programa de Actuación Urbanística (PAU) e o correspondente Pan Parcial (P.P.), que foron aprobados inicialmente no Pleno coebrado o 3/11/94. Ditas aprobación foron publicadas de acordo ó establecido na lei e nos expedientes sometidos ó trámite de información pública.

Posteriormente a COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO, en sesión de 25/01/95 acordou:

"Iniciar de novo a formación do mentado PAU, incorporando os terrenos colindantes do Solo Urbanizable Non Programado SUNP IV-04 que sexan considerados necesarios, para a debida conexión dos servizos e un millor cumprimento da Ficha de Características, segundo a doimitación que figura no expediente."

Con isto a Consellería de Urbanismo buscaba dar solución ó problema de acceso a San Xoan do Monte, trazando unha rúa dende o entronque das rúas Aragón e Travesía de Vigo ata o camiño de Gondarén. Isto implicou a ampliación do ámbito cara o sur e o este, ata chegar o citado camiño, co que a superficie pasaba a ser duns 25.800 m².

Como resultado desta ampliación o desenrolo urbanístico de "O TRONCAL" **paralizábase por segunda vez.**



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

Redactáronse sendos P.A.U. e P.P. adaptando os anteriores ó ámbito ampliado. Os dous documentos foron aprobados inicialmente no Pleno do Concello de data 3/05/95. Aprobacións que tamén foron publicadas.

A creación do vial pretendido polo concello, implicaba que un alto porcentaxe da superficie do ámbito fose destinada á cesión de viais.

A superficie para uso docente dacordo cos “Módulos mínimos de reservas de dotacións en solo residencial” do Anexo do REGLAMENTO DE PLANEAMENTO era de 10 m²/100 m² de edificación residencial. Nos referidos documentos de planeamento proxectábase unha parcela duns 2000 m² para este uso, superior ós 1.650 m² estrictamente exixibles.

A Comisión Provincial de Urbanismo no seu informe preceptivo e vinculante, considerou imprescindible ubicar dentro do ámbito unha Unidade Escoar de 5.000 m². E Concello, que aprobara inicialmente o expediente, enviou un certificado no cal expuña que a proximidade do Colexo Púrlico Frián-Teis, situado xusto tra-a parcela industrial que limita o ámbito por o este, facía innecesaria a cesión dunha parcela para este fin concreto, e o que esta zona estaba a demandar era unha guardería, para o que a parcela proeectada era dabondo.

A Comisión Provincial de Urbanismo rexeitou os criterios do Concello, e dada a superficie e forma do ámbito, así como a superficie de cesión para viais, non foi posible ubica-a referida parcela de 5.000 m².

Deste xeito o desenrolo urbanístico de “O TRONCAL” **paralizábase por terceira vez.**

Atopámonos na actualidade, casi 10 anos despois, que o PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL, actualmente en fase de tramitación, casifica “O TRONCAL” como SOLO URBANIZABLE e denomínoa SECTOR S-03-R.

A veira dol ámbito na zona norte e oeste practicamente coincide cos pans anteriores, incorpora terreno polo sur, e polo este superando craramente o camiño de Gonderán ate cegar a rúa Cantabria. As únicas parcelas que non incorpora son: a industrial e a do Colexo Frián, causa da última paralización dos expedientes de “O TRONCAL”.

1.4. Elementos estruturantes da Proposta

Para o conxunto desta zona entendéronse como elementos estruturantes da Proposta os seguintes:

- Permitti-lo remate da primeira Ronda de Vigo, para o que o Concello obterá a cesión gratuita dos 15.894 m² precisos para o seu desenvolvemento.
- Multiplicar as relacións de transversalidade de dita Ronda ca Travesía de Vigo e a Rúa Aragón



1.5. Obxectivos do Presente ámbito

Ordenar unha bolsa de solo heteroxénea para convertila nun ámbito de uso principalmente residencial con dotacións, infraestructuras e zonas verdes completas e abundantes.

1.6. Criterios Xerais do Presente ámbito

A presente ordeación redáctase no desenrolo das previsións contidas na ficha do Sector S-03-R, que recolle as previsións para o mesmo do novo PXOM de Vigo, no cal defínense as características seguintes :

a.- Superficie. O Sector (delimitado de acordo co plano de situación que se adxunta) nesta ordenación recóllese cunha superficie de 113.791 m².

b.- Desenvolvemento nun só Polígono. Se ben considerárase necesaria a execución en dúas etapas debido á vincuación dalgunhas parcelas edificables coa execución da Ronda. Estas dúas etapas non terían razón de ser se, como é desexable, a referida Ronda se rematara nos prazos co PXOM prevé para o seu desenrolo e xestión.

c.- Condicións Xerais. A ordeación proposta ríxese pola lexisación vixente aplicable e polas determinacións do novo PXOM de Vigo, en especial, polas súas Ordenanzas 4,6, 7 e 9.

d.- Parámetros urbanísticos:

- Edificabilidade 0,80 m²/m².
- Tipoloxía. Vivenda unifamiliar en dous plantas e plurifamiliar en bloque de 6 andares máximo coas condicións e características recollidas nas Ordenanzas 4, 6, 7 e 9 do PXOM.

e.- Condicións específicas. Usos admitidos. Residencial. Sendo, en canto ó residencial, o 43 % da edificabilidade do Sector destinado a vivendas sometidas a algún réximen de protección oficial.

f.- Cesións. As cesións determinaránse de acordo co PXOM e a ficha que recolle as súas características :

- Sistemas xerais incruídos, 18.129 m².
- Sistemas locais: 17.883 m² para Zonas Verdes e dentro delas sitúanse os carris bicis e sendas peoniles nun espazo de 3.854,66 m² distribuídos nas zonas verdes das manzanas M1, M2, M3, M5, M7 y M8; 10.240 m² para Equipamento; 22.363,42 m² para Viais Locais, ademáis dunha previsión de prazas de aparcadoiro de 460.

g.- Aproveitamento correspondente o Concello. Corresponde ó Concello de Vigo a cesión do 10% do aproveitamento tipo do sector gratuítamene e libre de cargas

h.- Sistema de actuación. COOPERACIÓN,

1.7. Cadro xeral de Superficies



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

O cadro xeral de superficies dispon nas follas que veñen a seguir.

Ámbito: O TRONCAL S-03-R **Sup. Total** 113.791 m²

Manz. Nº	Parcela Nº	Superficie m ²	USO LUCRATIVO				CESIONES		
			Edificab. m ² c	Aprov. m ² /m ²	Ocupación %	Nº Andar	Libre Priv. m ²	Esp. Verde m ²	Dotacional m ²
M.1	P. 1.1	2.046,99	7.593,75	3,70	52,76	VI	966,99		
	P. 1.2	2.218,38	7.593,75	3,42	48,68	VI	1.138,38		
	M.1.z.1	4.268,42						4.268,42	
	Total	8.533,79	15.187,50				2.105,37	4.268,42	
M.2	P. 2.1	422,38	2.134,81	5,05	70,06	VI	126,45		
	P.2.2	1.582,70	5.712,18	3,61	51,17	VI	772,70		
	P.2.3	2.065,29	5.712,18	2,76	39,21	VI	1.255,29		
	M.2.z.1	3.190,79						3.190,79	
Total	7.261,16	13.559,17				2.154,44	3.190,79		
M.3	P. 3.1	1.863,41	4.446,87	2,39	35,42	VI	1.203,41		
	P.3.2	2.114,64	5.442,15	2,57	38,30	VI	1.304,64		
	P.3.3	2.176,89	7.233,75	3,32	49,61	VI	1.096,89		
	M.3.z.1	1.670,38						1.670,38	
	M.3.z.2	2.926,81						2.926,81	
Total	10.752,13	17.122,77				3.604,94	4.597,19		
M.4	P.4.1	1.483,82	3.650,60	2,46	36,40	VI	943,82		
	P.4.2	2.998,94	5.442,15	1,81	27	VI	2.188,94		
	Total	4.482,76	9.092,75				3.132,76		
M.5	P. 5.1	1.825,06	3.650,60	1,99	29,6	VI	1.285,06		
	P.5.2	1.577,47	3.650,60	2,31	34,23	VI	1.037,47		
	P.5.3	1.590,15	3.650,60	2,30	33,96	VI	1.050,15		
	P.5.4	1.830,53	3.650,60	1,99	29,5	VI	1.290,53		
	P.5.5	1.645,50	4.446,87	2,702	40,11	VI	985,50		
	M.5.ct1	343,78							
	M.5.z.1	2.622,60						2.622,60	
Total	11.435,09	19,049,27				5.648,71	2.622,60		
M.6	P.ep1	10.240							10.240
	Total	10.240							10.240



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

Manz. Nº	Parcela Nº	Sup.m ²	USO LUCRATIVO					CESIONES	
			Edificab. m ² .c	Aprov. m ² /m ²	Ocupación %	Nº Plantas	Libre Priv. m ²	Esp. Verde m ²	Dotacional m ²
M.7	P. 7u ₁ -7u ₂	830,09	434,10	0,52	19	II	674,09		
	P. 7u ₃ -7u ₁₉	3.983,53	2.864	0,73	31	II	2.747,50		
	P. 7u ₂₀ -7u ₃₂	2.963,46	2.190	0,74	24	II	2.261,46		
	M.7.z.1	3.519,03						3.519,03	
Total		11.296,08	5.488,10				5.683,05	3.519,03	

M.8	P. 8.1	1.249	3.226,48	2,58	43,23	V	709		
	P. 8.2	1.238,47	3.226,48	2,60	43,60	V	698,47		
	P. 8.3	1.224,78	3.226,48	2,63	44,09	V	684,78		
	P. 8.4	792,25	927	1,17	45,44	II	432,25		
	P. 8.5	796,92	927	1,16	45,18	II	436,92		
	M. 8.z.1	3.539,63						3.539,63	
	M.8.ct2	457,52							
Total		9.298,57	11.533,44				2.961,42	3.539,63	

Ámbito: O TRONCAL S-03-R **Sup. Total** 113.791 m²

Resumen de manzanas:

Manzana nº	Superficie m ²	USO LUCRATIVO		SISTEMAS LOCAIS	
		Edificab. m ² .c	Libre Priv. m ²	Esp. Verde m ²	Dotacional m ²
M.1	8.533,79	15.187,50	2.105,37	4.268,42	10.240,00
M.2	7.261,16	13.559,17	2.154,44	3.190,79	
M.3	10.752,13	17.122,77	3.604,94	4.597,19	
M.4	4.482,76	9.092,75	3.132,76		
M.5	11.435,09	19.049,27	5.648,71	2.622,60	
M.6	10.240,00				
M.7	11.296,08	5.488,10	5.683,05	3.519,03	
M.8.	9.298,57	11.533,44	2.961,42	3.539,63	

TOTAL 73.299,58 91.033,00 25.290,69 21.737,66 10.240,00

Sup. Total de ámbito – Suma Sup. Manzana = Sup. Total de Viario = 40.491,42 m²

Sup. Sistema Xeral Viario = 18.1289 m²

Sup. Sistema Local Viario = 22.363,42 m²

O sistema local de espacios verdes é de 21.737,66 m² superando os 18.883 m² da ficha do sector. Isto supón un aumento de 3.854,66 m² que nesta ordenación detallada se propón para incluír carris bicis e redes peoniles dentro das zonas verdes sin supor un detrimento da



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

superficie destas zonas. No estudio das manzanas o final da memoria propónse unha rede de carris bicis e sendas peoniles no interior das zonas verdes e faise desta maneira o non ser posible darlle unha continuidade no percorrido das rúas dadas as pendentes das mesmas.

Ambito	O TRONCAL S-03-R	Superficie total	113.791 m²
M.2	Residencial acollida V.P.A.	P.2.1	2.134,81 m ²
M.3	Residencial acollida V.P.A.	P.3.2	5.442,15 m ²
M.3	Residencial acollida V.P.A.	P.3.3	7.233,75 m ²
M.4	Residencial acollida V.P.A.	P.4.2	5.442,15 m ²
M.5	Residencial acollida V.P.A.	P.5.1	3.650,60 m ²
M.5	Residencial acollida V.P.A.	P.5.2	3.650,60 m ²
M.5	Residencial acollida V.P.A.	P.5.3	3.650,60 m ²
M.5	Residencial acollida V.P.A.	P.5.4	3.650,60 m ²
M.5	Residencial acollida V.P.A.	P.5.5	4.446,87 m ²

Superficie Total V.P.A. (43,17% da edificabilidade total do sector) 39.302,13 m²

1.8. Cumprimento das especificacións da Ficha de determinacións do PXOM.

Determinacións Estructurantes	Da Ficha de Características	Da Ordenación Detallada
Superficie do ámbito (m ²)	113.791,00	113.791,00
Usos globais e tipoloxía edificatoria: a) Residencial	(Max. 100 %)	(100 %)
Altura máxima (nº andares)	6	6
Superf. Máx. edificab (m ²)	91.033	91.033
Zonas verdes	17.883	21.737,66
Dotacional Equipamiento	10.240	10.240
Pazas de Aparcamiento Publ.	460	460
Viarío sistemas xerais	18.128,00	18.128,00

O sector contempna a cesión gratuíta de 15.893 m² de solo ó Concello, para que sobre o mesmo constrúase a parte correspondente a denominada Ronda de Vigo.

1.9. Ordenanzas propias da Ordenación Detallada.

As Ordenanzas de aplicación no ámbito de O TRONCAL S-03-R son as que figuran con este título dentro da Documentación Literaria da presente Ordenación Detallada, conformando o Capítulo 2 da mesma. Como se pode comprobar pola súa lectura distínguense entre as Ordenanzas de carácter xeral e as Ordenanzas Particulares da Ordenación do presente ámbito (estructuradas en artigos numerados dentro do CAPITULO 2. NORMATIVA DE CARACTER XERAL). Estas Ordenanzas responden á correcta e



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

cumprida harmonización entre as Normas dimanantes da Normativa xeral do PXOM e as condicións concretas de ordenación do presente Sector.

1.10. Criterios seguidos para a implantación dos servizos.

Os criterios seguidos para a implantación dos servizos no presente ámbito S-03-R, O TRONCAL, así como a xustificación das necesidades da urbanización dos terrenos do ámbito, tanto no interior do mesmo como no que respeita ás conexións coas redes xerais dos servizos, responden a necesidade de regular unha zona de desenrolo puxante, incluíndo o sector ordenado parte da Ronda.

1.11. Viabilidade económica da Transformación.

Preténdese, neste apartado, demostrar a viabilidade do sector no seu desenrolo, e de determinar o valor do solo afectado. Partindo dos costes das indemnizacións e da urbanización para a transformación do sector resulta clara a viabilidade económica da operación, posto cos valores iniciais do solo sitúanse dentro dos valores medios da zona.

VIABILIDAD ECONÓMICA

Superficie Delimitada	113.791 m ² S
Superficie Computable	107.121 m ² S
Superficie Total Edificable	91.033 m ² S
Índice de Edificabilidade Bruta	0,800 m ² T/ m ² S

COSTOS DE LA TRANSFORMACIÓN	
Urbanización Normal	10.241.190 €
Urbanización Especial	0€
Indemnizacións Normales	64.381 €
Indemnizacións Especiales	9.676.295 €
Cargas Específicas según Convenio	0 €
Total Gastos	19.981.866 €

VALOR PRODUCTO INMOBILIARIO	
Valor promediado	690 €
Valor apropiable 91.033 m ² x 690 € x 0,90	56.532.257 €

VALOR INICIAL DO SOLO	
Valor Spropiable	56.532.257 €
Total Gastos	19.532.866 €
Superficie Computable	107.121 m ² S
Valor residual (56.532.257 € - 19.981.866 €) / 107.121 m ² S	341 €

1.12. Sistema de Actuación.

Para a execución das previsións da presente ordenación detallada fíxase o sistema de cooperación, cos prazos estipados na Ficha de Características do Ámbito.



CAPITULO 2. ORDENANZAS PROPIAS DA ORDENACIÓN

2.1. Ordenanzas de carácter xeral

A presente Ordenación Detallada desenrola a Ficha do Pan Xeral do ámbito de Solo S-03-R, O TRONCAL, en a cual se establece:

Tipoloxías Edificatorias, dacordo co Artigo 6.6.17 da Normativa Urbanística, a **A**: Edificación llada o en Bloques Abertos; a **B**: Edificación en Manzana Pechada o entre medianerías; **C** Edificación adosada o agrupada en fía, **D** Edificación pareada e a **G**: xenérica tipoloxía Mixta prevista para a sua determinación polo planeamento de desenrolo.

As condicións de Aproveitamento, Usos, e Obxetivos e Recomendacións, están determinadas na Ficha correspondiente que se acompaña como parte da Memoria desta Ordenación Detallada.

A Ordenación Detallada, e o seu posterior desenrolo, está suxeita as Normas Urbanísticas do Pan Xeral de Ordenación Municipal: Normas Xerais de Usos, Título V; Xerais da Edificación, Título VI; e Xerais de Ordenación e Urbanización, Título VII, e Xerais de Protección, Título VIII.

2.2. Desenvolvemento das determinacions do Plan.

A PARCELACIÓN, a EDIFICACIÓN e a DEFINICIÓN TIPOLÓXICA propostas nos planos de ordenación son MERAMENTE ORIENTATIVOS.

2.3. Xestión

O sistema de xestión será o de Cooperación, sendo os propietarios os que achegan o solo de cesión obrigatoria e a administración a que executa as obras de urbanización con cargo a eles.

A aplicación do sistema de cooperación esixe a aprobación do proxecto de reparcelación dos terreos comprendidos no polígono, como instrumento de equidistribución.

A distribución dos custos de urbanización farase en proporción ó valor dos predios que lles sexan adxudicados na reparcelación.

O Concello de Vigo poderá esixirlles ós propietarios afectados o pagamento de cantidades a conta dos gastos de urbanización. Estas cantidades non poderán exceder do importe dos investimentos previstos para os próximos seis meses. Tamén poderá convir cos propietarios afectados un aprazamento no pagamento dos gastos de urbanización de conformidade co previsto na legislación de facendas locais.

O proxecto de reparcelación será formulado polos propietarios que que firmaron el Convenio Urbanístico que representan máis do mínimo esixible que é do 25% da superficie do polígono.

No caso que os propietarios asinantes do convenio acadaran máis do 50% da superficie o sistema de xestión será o de COMPENSACIÓN.



2.4. Ordenanzas particulares de a ordenación ámbito S-03-R TRONCAL.

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Pertencen o ámbito definido no Plan Xeral como un S-03-R, que desenrolase como Ordenación Detallada coas condicións e determinacións, literarias e gráficas, que van incluídas neste Documento.

Artículo 2. Tipoloxías Edificatorias.

A Ordenación Detallada ten definidas como Tipoloxías Edificatorias as A, B, C, D e G nos términos establecidos no artigo 6.6.17 da Normativa Urbanística.

Artículo 3. Aliñacións e Rasantes.

- a) A Ordenación Detallada define as aliñacións e rasantes de todo-os viarios novos incluídos, resolvendo os enlaces cos viarios existentes do entorno, onde sexa posible ou acorde coa ordenación. Cumprese coas separacións a eixes das rúas e coas separacións a lindeiros en todos os bloques cumprindo coas ordenanzas de referencia en cada caso. Estas ordenanzas son as ordenanzas 4, 6, 7 e 9 das NNUU do PXOM.
- b) As prazas de aparcamentos definidos cumpren sobradamente cos mínimos exisidos para prazas de uso público correspondientes á cuarta parte das exisidas para todo-lo ámbito según regua o Artigo 47. 2 c) da lei 9/2002; e cumpren cos mínimos exisidos para prazas de uso privado correspondientes a la tres cuartas partes das exisidas para todolo ámbito baixo as rasantes das parcelas edificables.
- c) O Proxecto de Urbanización que desenrole este ámbito deberá establecer os alcorques necesarios para a plantación de árbores seguindo a definición dos viarios recollidos na presente Ordenación

Sección 1ª Edificación Lucrativa.

Artículo 4. Ordenanzas Específicas. Condicións de parcelación e edificación.

1.- A Ordenación, ós efectos da reguación dos aproveitamentos, parcelacións e condicións da edificación, establece unha organización e estrutura determinada polo Viario xeral que, xunto co límite do ámbito, define diversas Manzanas que, a súa vez, subdivídense en Parcelas que constitúen a base da reguación. Algunhas Parcelas ou Manzanas ten Uso de Zonas Verdes o Dotacións, con carácter de Sistema Local.

2.- As parcelas definidas pola Ordenación son ós efectos de atribuir as intensidades de usos e os espazos libres, públicos ou privados, o dotacionais.

Nas manzanas M1, M3, M4, M5 y M8 será de aplicación la ordenanza 6.

Na manzana M2, parcelas P.2.2. y P.2.3. será de aplicación la ordenanza 6, y la parcela P.2.1. la ordenanza 4.

Na manzana M7 será de aplicación la ordenanza 9.

Na manzana M8 será de aplicación la ordenanza 7.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

3.- As condicións específicas de cada Manzana e Parcelas de uso lucrativo que son recollidas no seguinte cadro ten o carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	Parcela nº	Superficie m ²	Edificabilidade m ² máximo	Ocupación %		Altura nº de Plantas	Ordenanza de aplicación
				B. rasante	S. rasante		
M. 1	P.1.1	2.046,99	7.593,75	80	52,76	VI	6
	P.1.2	2.218,38	7.593,75	80	48,68	VI	6
M.2	P.2.1	422,38	2.134,81	100	70,06	VI	4
	P.2.2	1.582,70	5.712,18	80	51,17	VI	6
	P.2.3	2.065,29	5.712,18	80	39,21	VI	6
M.3	P.3.1	1.863,41	4.446,87	80	35,42	VI	6
	P.3.2	2.114,64	5.442,15	80	38,30	VI	6
	P.3.3	2.176,89	7.233,75	80	49,61	VI	6
M.4	P.4.1	1.483,82	3.650,60	80	36,40	VI	6
	P.4.2	2.998,94	5.442,15	80	27	VI	6
M.5	P.5.1	1.825,06	3.650,60	80	29,60	VI	6
	P.5.2	1.577,47	3.650,60	80	34,24	VI	6
	P.5.3	1.590,15	3.650,60	80	33,96	VI	6
	P.5.4	1.830,53	3.650,60	80	29,5	VI	6
	P.5.5	1.645,43	4.446,87	80	40,11	VI	6
M.7	P.7.1	830,09	434	80	19	II	9
	P.7.2	3.983,50	2.864	80	31	II	9
	P.7.3	2.963,46	2.190	80	24	II	9
M.8	P.8.1	1.249	3.226,48	80	43,23	V	7
	P.8.2	1.238,47	3.226,48	80	43,60	V	7
	P.8.3	1.224,78	3.226,48	80	44,09	V	7
	P.8.4	792,25	927	80	45,44	II	7
	P.8.5	796,92	927	80	45,18	II	7

4. Os Usos Pormenorizados aplicables a cada parcela, aparecen grafiados no pano 3.3. "Ordenación e Usos Pormenorizados". Salvo indicación en contra, o Uso Pormenorizado Característico será o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 1ª e Categoría 2ª, e a súa intensidade é a que figura no cadro anterior

As "Manzanas" e Parcelas que figuran de seguido expresan os Usos Pormenorizados distintos ó característico e as parcelas nas que aparecen consinados varios usos, sempre coas intensidades fixadas para cada un. Así:



Manzana	Uso Pormenorizado de Parcela	Edificabilidad m ²
M.2	Vivenda Acollida V.P.A P.2.1	2.134,81 m ²
M.3	Vivenda Acollida V.P.A . P.3.2	5.442,15 m ²
M.3	Vivenda Acollida V.P.A P.3.3	7.233,75 m ²
M.4	Vivenda Acollida V.P.A P.4.2	5.442,15 m ²
M.5	Vivenda Acollida V.P.A P.5.1	3.650,60 m ²
M.5	Vivenda Acollida V.P.A . P.5.2	3.650,60 m ²
M.5	Vivenda Acollida V.P.A . P.5.3	3.650,60 m ²
M.5	Vivenda Acollida V.P.A P.5.4	3.650,60 m ²
M.5	Vivenda Acollida V.P.A P.5.5	4.446,87 m ²

O Proxecto de Reparcelación definirán os límites precisos da parcela a que asiñaselle a edificabilidade do Uso de Vivenda de Acollida.

5. Condicións de parcelación. Os efectos de novas parcelacións ou segregacións, estableceuse coma condición ca parcela mínima teña unha superficie de 170 metros cadrados para parcelas de vivenda unifamiliar e de 700 m² para parcelas de bloques abertos . As proporcións da forma das parcelas resultantes terán que garantir o cumprimento das condicións da ordenanza aplicable.

Artigo 5. Condición de Solar.

1.- Todas as Parcelas de cada Manzana referidas no Artigo anterior cumpren a condición de Solar, reguada polo Artigo 6.2.13 das Normas Urbanísticas, e a súa edificación considerase que pode responder a promocións unitarias que resuelven as condicións de aparcamento nas plantas baixo rasante reguadas según o porcentaxe de ocupación establecido para cada unha delas.

2.- As edificacións poderán establecerse en réxime de condominio, según se recolle no Artigo 5.2.1 da Normativa Urbanística, podendo, no seu caso, subdividirse en fases o proceso de edificación sobre rasante, sobre as parcelas resultantes da reparcelación que, no seu caso, de producirse, sempre sería establecendo garantías de construción do aparcamento de maneira que se podera cumprir a súa función no proceso das diferentes fases.

3.- Aquelas parcelas que por ter edificación no fronte da rúa mantendo a alineación da mesma, o por outras razóns derivadas das condicións da Compensación ou Reparcelación, poderán determinar parcelas de menor dimensión, respetando os mínimos fixados para as Zonas de Ordenanza 4 do Solo Urbano Consolidado, sempre en condicións de asegurar que en cada unha das posibles cumprense as condicións de aparcamento.

Artigo 6. Cota de orixen e referencia.

1. A cota de orixen e referencia coincide coa de nivelación da planta baixa e situarase dacordo coas determinacións do punto c. do Artigo 6.3.5. das Normas Urbanísticas.

2. En situacións de parcelas ou terreno nos que por ter pendentes que non permitan cumprir a condición extrema do apartado anterior, a edificación deberá proxectarse escalonada e a medición das alturas realizarase de maneira independente en cada unha das plataformas resultantes. Isto non levará aparellado un aumento no número de andares



permitidos. Serán de aplicación neste caso as condicións referidas no punto 2 do Artigo 6.3.5. das Normas Urbanísticas.

Artigo 7. Aliñacións e Posición da Edificación.

1. As edificacións dispoñeranse dacordo coa localización definida nos planos de Ordenación da presente Ordenación Detallada para cada unha das manzanas e parcelas, e coa edificabilidade lucrativa establecida na presente ordenación. La parcelación grafiada en los planos de ordenación es orientativa. As separacións a lindeiros e a eixes de rúas cumren coas ordenanzas de referencia en cada bloque, sendo as ordenanzas as 4, 6, 7 e 9 das NNUU do PXOM.

Nas manzanas M1, M3, M4, M5 y M8 será de aplicación la ordenanza 6.

Na manzana M2, parcelas P.2.2. y P.2.3. será de aplicación la ordenanza 6, y la parcela P.2.1. la ordenanza 4.

Na manzana M7 será de aplicación la ordenanza 9.

Na manzana M8 será de aplicación la ordenanza 7.

2. As áreas de movemento da edificación definidas deberán ser respetadas, e a ocupación será total.

3.- Aquelas Parcelas nas que o Plano de Ordenación Xeral establece a edificación, e as suas áreas de movemento, na aliñación da rúa, esa aliñación considerase vincuante e o resto da edificación poderá establecerse o definirse no Proxecto de Edificación sin outras limitacións que as que se deriven das condicións das Áreas de Movemento e do porcentaxe de Ocupación, establecidas nesta Ordenación.

Artigo 8. Fondo edificable

1. Dacordo co establecido no Punto 2 do Artigo 9.6.11 das Normas Urbanísticas os Fondos máximos das Edificacións serán: En edificacións nas que a dimensión de lonxitude sexa maior o fondo, éste será de 18 metros, podendo ampliarse esta medida máxima ata un 17% dos mesmos.

2. Cando existan quiebros na directriz lonxitudinal do bloque solapes entre corpos de edificación, a profundidade mediráse independentemente en cada un deles, si a lonxitude do solape e inferior o cincuenta (50) por cento da profundidade. Si a lonxitude do solape e superior a ese valor, a profundidade edificada, no espacio de contacto entre corpos de edificación, non podera rebasar a profundidade correspondente o uso.

3. Os efectos de aplicación deste Artigo, entendese por profundidade do edificio, a dimensión existente entre dous fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. A medición da profundidade farase perpendicularmente a fachada de maior lonxitude, sin tomar en consideración os voos o saintes autorizados.

4. Nas edificacións que se destinen a uso Terciario Oficinas poderase rebasar o fondo máximo definido no punto 2 deste Artigo sempre que polo sistema de ventilación e climatización estén garantidas as condicións hixiénicas e de salubridade dos usuarios dos edificios.



5. Todalas edificacións previstas na presente Ordenación Detallada cumpren coas dimensións do Artigo citado.

Artigo 9. Altura da Edificación.

1. A edificación non rebasará en número de andares as definidas no cadro do Artigo 4, e a altura de coronación, medida en metros dende a cota de nivelación de planta baixa. Tódalas edificacións terán coma altura de coronación a resultante de aplicar unha altura máxima a planta baixa de catrocentos cincuenta (450) centímetros, e as plantas de pisos unha altura máxima de trescentos cincuenta (350) centímetros.

2. Sobre a última planta permitida, en cada unha das anteriores situacións, caberá a construción dunha planta de ático, incluído no cómputo da edificabilidade, cos retranqueos tales que queden no interior do sólido capaz definido por un plano que parta da arista superior do último forxado e teña unha inclinación máxima de cuarenta e cinco (45) grados sexagesimales.

3. Os efectos da medición da altura en metros, autorízase a prolongación do pano de fachada ata cento vinte (120) centímetros sobre o forxado da última planta permitida, co fin de que o aproveitamento baixo cuberta, que computa dende a altura interior libre de cento cincuenta (150) centímetros, poida ser de mellor aproveitamento. En ningún caso autorízase a prolongación dos frentes de saintes de corpos voados o miradoiros, e o voo do alero tamén medirase sobre o pano de fachada, sin que sexa posible establecer recrecidos sobre dito voo.

4. A medición das alturas nas vivendas unifamiliares será de 2 andares e medirase dende a rasante do vial superior e será de 3 andares dende a rasante do vial inferior, tendo en conta que toda planta que esté sobre rasante computa edificabilidade.

Artigo 10. Construccions permitidas por encima da altura.

1. Ademais da posible construción de áticos retranqueados, recollida no punto 2 do Artigo anterior, poderase construír cuberta inclinada con pendente máxima de trinta (30) por cento, con panos non quebrados, e remates de estilo e deseño do edificio, ou letreros ou emblemas que, en todo caso estarán por debaixo dunha envolvente do edificio, sólido capaz, definido polas súas fachadas e a intersección dos panos que arranxando do final das mesmas teñan unha inclinación non superior a trinta (30) grados sexagesimales.

2. Sobre o pano de cuberta só poderán sobresair os elementos de ventilación, chimeneas, as Antenas de calquer tipo de televisión, que deberán ser colectivas, e calquer elemento de aproveitamento da enerxía solar.

Artigo 11. Altura de pisos. A altura mínima libre de pisos será de:

- a) Trescentos cincuenta (350) centímetros para a planta baixa.
- b) Doscientos sesenta (260) centímetros para a planta de piso.

As alturas libres de plantas poderán reducirse nas vivendas de acollida que regularáanse polas condicións de edificación específicas deste tipo de vivendas.

Artigo 12. Saintes, voos e chafláns.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

1. Permite-se sobresair das fachadas exteriores cos saintes contemplados no Art. 6.6.19. das Normas Urbanísticas, podendo os corpos voados pechados alcanzar o setenta e cinco (75) por cento da fachada.

2. Nas fachadas que coincidan coa alineación oficial admitiranse balcon, balcoadas e miradores executados dacordo co Artigo 6.6.19 das Normas Xerais de Edificación, limitados os seus salientes en función do ancho da rúa, e respetando as medidas do cadro seguinte:

Ancho da rúa (metros)	Sainte (metros)
Maior de 6 ou igual o menor de 10	0,45 m
Maior de 10 ou igual ou menor 15	0,75 m
Maior de 15	1,00 m

3. Nas rúas de ancho igual ou superior a vinte (20) metros, poderan admitirse corpos voados pechados, cun saliente máximo de cento veinte (120) centímetros. A súa lonxitude, en cada unha das plantas non sobrepasará o veinticinco por cento (25%) a lonxitude de a alineación oficial, e dita lonxitude deberá terse en conta no cómputo xeral dos salientes e voos, así como no veinticinco por cento (25%) que como límite señalase para miradores/galerías. O arranque dos corpos voados non poderá estar a unha distancia do lindero lateral inferior o seu saliente, medido éste na súa totalidade, sin poder sair de maneira oblicua dende o lindeiro de comienzo da fachada.

4. A altura libre mínima entre a cara inferior do forxado do corpo saliente e a rasante da beirarrúa será de trescentos cincuenta (350) centímetros, nas fachadas sitas na alineación oficial da rúa. Nas fachadas interiores poderánse realizar a partir da cara inferior do forxado de teito da planta baixa.

5. Nos chafans só poderánse establecer corpos voados en prolongación dos paños de fachada, sin prolongación dos corpos voados das mesmas, dende a cara inferior do forxado do solo da planta segunda.

Cornisas e aleros: O saliente máximo de cornisas e aleros, medido dende o plano de fachada que coincida coa alineación da rúa, non rebasará:

Ancho da rúa (metros)	Saliente (metros)
Maior de 9 a igual ou menor 15	0,75 m
Maior de 15	0,85 m

7. Noutras edificacións, o saliente máximo das cornisas e aleros respecto os planos de fachada non excederá de oitenta (80) centímetros; poderase superar esta dimensión, en cuio caso o exceso computará os efectos de ocupación e posición do edificio. En caso algún poderá rebasar a aliñación oficial en máis de oitenta (80) centímetros.

Artigo 13. Ocupación e tratamento dos espazos non edificadas.



1.- Os espacios non ocupados pola edificación que a Ordenación Detallada determine que o seu uso deba ser público, en réxime de Cesión de Uso de Superficie, deberán ser urbanizados e tratados como espacios libres e non poderán pecharse o vallarse. Estes espacios son os correspondientes as parcelas das manzanas 1, 2, 3, 4, 5 e 8.

Os espacios libres de parcela correspondientes as vivendas en plantas baixas e vivendas unifamiliares serán privados.

Desta maneira, a superficie libre de parcela alcanza o redor de 25.290,69 m² de espacios libres privados de uso público e a superficie de espacios libres privados de uso privado arredor de 8.131,92 m², dos que 5.683,05 m² correspondese coa zona axardinada das parcelas destinadas a vivenda unifamiliar da manzana 7 e 2.449 m² coas zonas de planta baixa das parcelas 3.1, 3.2, 3.3, da manzana 3, as parcelas 4.1 e 4.2 da manzana 4, as parcelas 5.3, 5.4 e 5.5 da manzana 5 e as parcelas 8.4 e 8.5 da manzana 8. Tamen queda definido nos planos os espacios libres privados de uso privado nos accesos os bloques o través de espacios libres privados de uso público.

2.- Os espacios non ocupados en cada parcela pola edificación son considerados pola Ordenación Detallada como espacios libres privados, tanto os de uso público como os de uso privado, deberán manterse limpos e urbanizados o axardinados según as condicións de dimensión e características dos mesmos.

Naqueles casos no que a súa dimensión o permita, poderán instalarse en réxime de copropiedad o condominio xardines de uso colectivo da manzana o parcela coa posibilidade de utilizar espacios para uso deportivo sempre sin sobresaír da rasante.

Artigo 14. Seguridade fronte a incendios.

1. Tódolos edificios de nova construción, reunirán as condicións de accesibilidade e seguridade fronte a incendios que determina o DB-SI, así coma as disposicións municipais e supramunicipais vixentes a tales efectos.
2. Deberá garantirse a accesibilidade de vehículos contra incendios.
3. As rampas de acceso os garaxes-aparcamentos poderán servir de acceso ós vehículos de extinción de incendios sempre que o tramo considerado ós efectos non teña unha pendente maior o dez (10) por cento.

Artigo 15. Condicións hixiénicas.

As condicións hixiénicas establecense para garantir o ben facer constructivo e a salubridade e hixiene na utilización dos locais polas personas. Estas condicións son complementarias as Normas Básicas da Edificación recollidas no Artigo 1.0.2. das Normas Urbanísticas.

Estas condicións son de aplicación en tódalas edificacións, existentes e de nova construción, excepto nas especiais ou de reestructuración xeral, Art. 2.6.4, así como o resto das obras nas que polo seu nivel de intervención sexa posible a exixencia do seu cumprimento.

De calquer maneira cumpriranse as condicións que están establecidas para poder desenvolver os usos previstos, as de aplicación no ámbito no que se encontre o edificio e cantas sexan vixentes de rango supramunicipal.



Tódalas piezas habitables, as cocinas non ten esta consideración, serán exteriores, debendo ter ocos a espacio público, a espacios libres de parcela exterior á edificación ou a espacio libre interior que cumpra as condicións do Artigo 9.6.17. das Normas Urbanísticas.

Artigo 16. Accesibilidade.

Será de aplicación o Artigo 6.9. da Normativa Urbanística e ademais as construcións deberán axustarse as condicións establecidas pola Lei 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras, e Regulamento ca desenvolve, e as reguadas nesta Ordenanza. No artigo 48.4 da LOUGA esixese a todo planeamento que estableza a ordenación detallada a xustificación do cumprimento desta lei 8/97 e o seu Regulamento.

En canto as barreiras arquitectónicas temos que distinguir entre o tratamento dos espacios públicos e viais existentes nos bordes do ámbito e os espacios e viais de nova creación.

Xustificación do cumprimento da lei 8/97, de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, e o Regulamento que a desenvolve.

A orografía neste ámbito e moi complicada e nos encontramos con problemas de borde existentes e viais os que só poden ter solución proponiendo itinerarios practicables coma a solución proposta nesta ordenación. As liñas xerais da mesma foron marcadas no seu día pola Xerencia de Urbanismo onde fíxose un estudio das pendentes das rúas propostas nesta ordenación sendo aceptada a proposta final como a mellor para lle dar sentido á futura urbanización.

As zonas máis complicadas encontráanse nas rúas existentes que dan servicios a fincas e vivendas nos límites do sector e os encuentros das vías existentes fora do sector coas propostas no mesmo.

A zona de borde máis complexa e a rúa Cantabía no seu inicio o norte do sector xa que ten unha pendente de un 23% con accesos a fincas polo lindeiro norte.

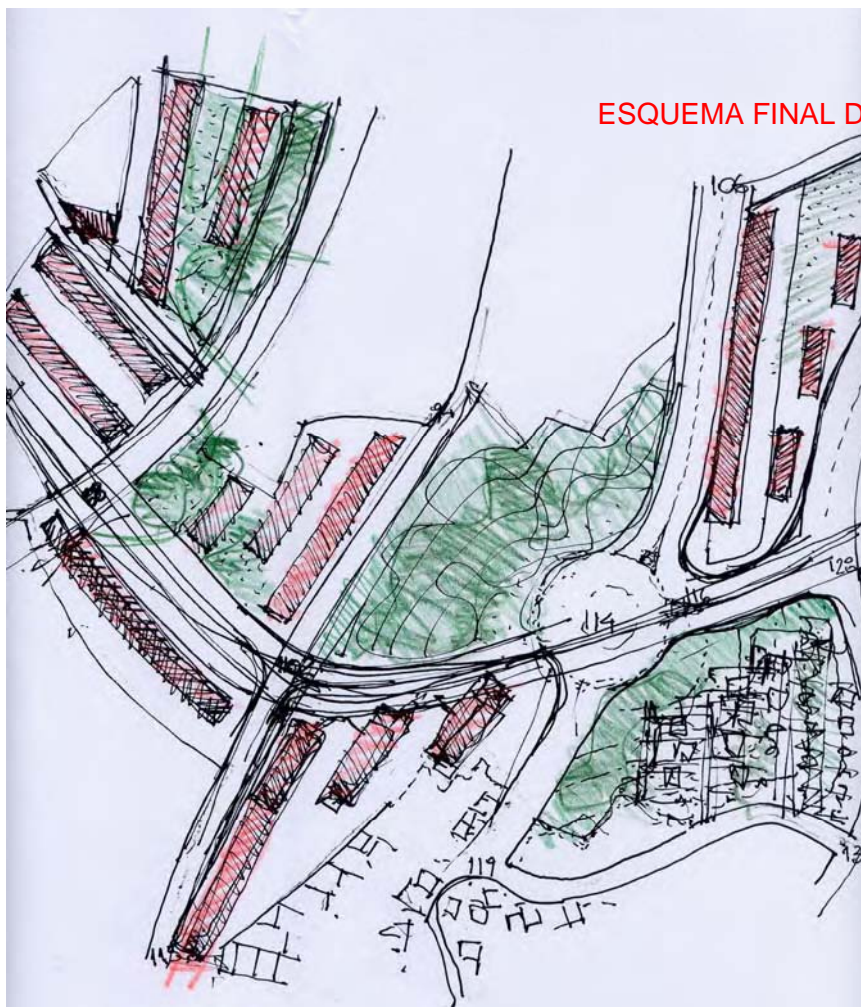
A segunda zona de borde, en canto a complexidade, é o inicio da rúa Gonderán polo lindeiro sur, con accesos doutro lado da rúa a vivendas e fincas existentes, pero e é máis un problema de conexión entre diferentes seccións de rúas que de pendentes.

A rúa que recorre o sector dende a cota máis baixa ata ó limite do sector na rúa Cantabía conecta a Ronda dándolle esa relación de transversalidade coa rúa Aragón e coa Travesía de Vigo que ten como un dos obxectivos esta ordenación. Este vial mantén unha pendente media dun 15%.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009



ESQUEMA FINAL DA ORDENACIÓN

Determinacións normativas de aplicación e solucións adoptadas para darlles cumprimento

CUADRO DE VIALES			
VIALES LOCAIS	LONXITUDE ml	De cota a cota altura	PENDIENTE €
A (rúa Troncal)	100	De 75,97 a 85,48 9,51	9,51 %
B (camiño Troncal)	172,88 107,63 + 65,25	De 75,97 a 77 e de 77 a 85 1,03 // 8	1 % // 12,26 %
C	261 151 + 110	De 85,48 a 85 y de 85 a 88 0,5 // 3	1 % // 2,72%
D	380,33 64,33 + 149 + 167	De 82 a 88, de 88 a 110 y de 110 a 114 6 // 22 // 4	9,33% // 14,75% // 3,50%
E (rúa Gonderán)	320 160 + 160	De 115 a 110 y de 110 a 119 5 // 9	3,12 % // 5,62%
F (rúa Cantabria inicio	133	De 106a 136 30	23 % pendiente existente



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

G (rúa Cantabria final)	167	De 135 a 128 7	4,5 %
H (rúa das Chozas inicio)	85	De 135 a 127 8	9,14 %
TOTAL SUPERFICIE VIALES LOCAIS		22.363,42 m2	
VIALES XERAIS	LONXITUDE ml	De cota a cota altura	PENDIENTE €
V R-1 RONDA	207	De 106 a 114 8	3,86 %
V R-2 RONDA	210 + 97	De 136 a 128 y de 128 a 114 8 // 14	3,80 %// 14,43 %
V R-3 RONDA	117	De 114 a 119 5	4,27 %
TOTAL SUPERFICIE VIALES XERAIS- RONDA		18.128 m2	
TOTAL SUPERFICIE VIALES EN O SECTOR		40.460,63	

ACCESIBILIDADE DO VIARIO PREEXISTENTE E DO VIARIO NOVO PROPOSTO

RUA	DENOMINACION	CARACTERÍSTICA	%pte. total	%pte. máxima	Tramo de pte.max.	Ancho da rúa	TIPO DE RECORRIDO
A	TRONCAL	EXISTENTE	9%	9,51	CONTINUA	24 M	ADAPTADO
B	CAMIÑO DO TRONCAL	EXISTENTE EN UN PRIMER TRAMO	4,08	12,26	DE COTA 77 A COTA 85	14 M	ADAPTADO
							PRACTICABLE
C	C	NOVA	2%	2,72%	CONTINUA	14 M	ADAPTADO
D	D	NOVA	10%	14,75%	DE COTA 88 A COTA 110	14 M	ADAPTADO
							PRACTICABLE
							ADAPTADO
E	GONDERAN	EXISTENTE	4%	5,62%	CONTINUA	8 M	ADAPTADO
						14 M	
F	CANTABRIA INICIO	EXISTENTE	23%	23%	CONTINUA	10M	NON PRACTICABLE
G	CANTABRIA FINAL	EXISTENTE	4,5%	4,5%	CONTINUA	10 M	ADAPTADO
H	RUA DAS CHOZAS INICIO	EXISTENTE	9,14%	9,14%	CONTINUA	10 M	NON PRACTICABLE
R-1	RONDA R-1	NOVA	3,8 %	4%	CONTIUA	30 M	ADAPTADO
R-2	RONDA R-2	NOVA	3,80%	4%	CONTINUA	30 M	ADAPTADO
			14%	14%	DE COTA 128 A 114	30 M	PRACTICABLE
R-3	RONDA R-3	NOVA	4%	4,27%	CONTINUA	23 M	ADAPTADO



Prácticamente a totalidade das vías novas son recorridos adaptados agás o vial D que recorre o sector dende a rúa Aragón ata a rúa Cantabaría. Este vial ten tres tramos dos que dous son adaptados e un terá que axustarse as medidas necesarias para a súa adaptabilidade. No proxecto de urbanización terán que darse as regras para poder acadar a adaptabilidade non solo deste vial sino tamén dos viais existentes que, dada a orografía do terreno e dos bordes do sector non poden ser tratados nestes intres doutra maneira.

Accesibilidade de parques, xardíns e demais espazos libres de uso público.

Tódolos parques e xardíns serán dispostos dacordo co artigo 18 do Regulamento de accesibilidade dispendo de itinerarios adaptados.

Outras condicións de accesibilidade

Cumpriránse coas plazas de aparcamentos, elementos de urbanización, características do mobiliario, obras e sinalizacións concretándose no Proxecto de Urbanización tódalas medidas despostas na lei 8/97 e Decreto 35/2000.

De acordo co disposto no artigo 16º. 7 do Regulamento de accesibilidade deberá solicitarse informe favorable do Consello Autonómico para a Promoción da Accesibilidade e a Supresión de Barreiras Arquitectónicas.

Artigo 17. Condicións de garaxe-aparcamento.

Las edificacións terán que dispor do espacio necesario para o estacionamento dos vehículos dos usuarios das mesmas. Esta dotación contemplará a correspondente os espazos non edificadas destinados o desenvolvemento dunha actividade.

A dotación de servizo de aparcamento determinarase en función do uso o que se destinen os edificios, da súa superficie, da súa localización e no seu caso, do número previsible de usuarios, dacordo cos criterios establecidos nestas Normas. Esta dotación terá en conta a parte correspondente a espazos non edificadas destinados o desenvolvemento da actividade.

As plazas de aparcamentos cumpren sobradamente cos mínimos exisidos para plazas de uso público correspondientes á cuarta parte das exisidas para todo-lo ámbito, e cumpren cos mínimos exisidos para plazas de uso privado correspondientes a la tres cuartas partes das exisidas para todolo ámbito baixo a rasantes das parcelas edificables. según regua o Artigo 47. 2 c) da lei 9/2002.

Serán de aplicación os artigos correspondentes o capítulo 5.7 das Normas Urbanísticas.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condicións de Usos.

Son de aplicación os seguintes artigos da Normativa Urbanística do Plan Xeral

Art. 5.1.11 Usos Compatibles e Complementarios.

1. Son aqueles que poden coexistir co uso principal o Característico sin perder ningun deles as características e efectos que les son propios.
2. Su superficie edificada será inferior o igual o cincuenta por cento (50%) da superficie edificada do edificio onde este ubicado.



Nas zonas de Ordenanzas o nos ámbitos de desenvolvemento do Plan Xeral, nas que as condicións da edificación se regulen por parámetros formales, e as situacións establecidas para a implantación dos usos compatibles o complementarios permitan a súa ubicación en planta baixa e primeira, supoñan superar o porcentaxe sinalado, permitirásese agotar a edificabilidade en ambas plantas con destino a ditos usos.

3. Para a situación destes usos considerase como preferentes as localizacións en planta baixa, primeira e inferior á baixa. En calquer caso, cando a implantación o cambio de uso o actividade vaya asociada a obras de nova edificación o reestructuración xeral, o a obras nas que polo seu nivel de intervención sexa oportuna a existencia do seu cumprimento, o seu acceso resolverásese co independencia do resto dos usos de distinta natureza ubicados no edificio.

4. No obstante, cando no réxime de usos compatibles dunha zona de ordenanza o nunha ordenanza particular dos planeamentos de desenvolvemento, se admita un determinado uso como compatible no edificio alternativo, éste poderá substituír o uso cualificado nas condicións específicas que no seu caso se articulen o efecto.

O Uso Comercial Compatible en plantas baixas do uso residencial, distribúese en baixos comerciais dos bloques que figuran no plano 3.3 ORDENACIÓN E USOS PORMENORIZADOS.

Art. 5.1.12 Usos Asociados.

1. Dentro dos Usos considerados como Compatibles e Complementarios inclúense os Usos Asociados: Respecto a un determinado Uso Dotacional consideranse como asociados aqueles usos vinculados o mesmo e que contribúen o seu desenvolvemento, polo que quedan integrados funcional e xuridicamente co aquel.

2. Como os restantes usos complementarios non poderán superar o cincuenta (50) por cento da superficie.

3. Su carácter de Uso Asociado, poderase encadrar dentro dos usos terciarios, nunca residenciais, poderán ser utilizados en aluguer o concesión administrativa o calquer outro réxime que non vulnere a titularidade pública.

Artículo 18. Usos Pormenorizados.

1. O Plan Xeral determina como Uso Global Característico o Residencial, que a Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de:

- Residencial Clase Vivenda, Categoría 1ª, Vivenda Libre,
- Residencial Clase Vivenda, Categoría 2ª, Vivenda Libre.
- Residencial Clase Vivenda Categoría 2ª de Vivendas Acollidas a algún Réxime de Protección
- En calqueira das categorías 1ª y 2ª, vivenda libre e vivenda de acollida se debe garantir a previsión de plazas de aparcamento baixo rasante cumprindo co disposto na LOUGA. As plazas de uso privado son as correspondientes as tres cuartas partes das exisidas para todo lo ámbito baixo a rasante das parcelas edificables.

2.- Así mesmo a Ordenación Detallada define as zonas correspondientes os Sistemas Locais e Xerais, según as condicións da Ficha do Sector, para os usos de Espacios Libres e Equipamentos Públicos.



Artigo 19. Localización dos Usos Pormenorizados.

1. A Ordenación Detallada asíña o Uso Pormenorizado de vivenda Categoría 2ª, libre e acollida a algún réxime de protección nas parcelas P5.1, P5.2, P5.4, P5.5 e P8.3.

Artigo 20. Réxime do Uso Característico

1. Vivenda Categoría 2ª.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.

2. *Usos Compatibles no mesmo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero. Categorias 1ª, 2ª e 3ª, en calquera dos edificios.
- Terciario Clase Oficinas: Categorias: 6ª en calquera planta asociada a vivenda.

Categorías 7ª, 8ª e 9ª, en plantas baixas e primeira nas edificacións das parcelas definidas para o Uso Terciario Clase Hostelero.

- Terciario, Clase Recreativo e Reunión. Categoría 10ª en planta baixa e primeira, o en plantas baixo rasante asociados a planta baixa en Manzana 1, parcela 1e 2 e Manzana 2 parcelas 1, 2 e 3, en Manzana 8 en parcelas 1e 2,
- Dotacional, Clase Educación: Categorias 1ª, 6ª e 7ª en plantas baixa e primeira nas mesmas parcelas
- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baixa mesmas parcelas.
- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baixa mesmas parcelas.
- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta baixa mesmas parcelas. –
- Dotacional, Clase Relixioso: Categoría 17ª, na planta baixa das mesmas parcelas.
- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta baixa das mesmas parcelas.
- Garaxe-aparcamiento: en plantas inferiores a baixa. A máxima ocupación nas plantas baixas, e no frente da rúa, só estará limitada pola esixencia de accesos os portais e garaxes das parcelas respectivas e polas ordenanzas en cada caso.

2. Vivenda Categoría 1ª.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivenda, Categoría 1ª.

2. *Usos Compatibles no mesmo edificio*

- Garaxe-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a baixa. A máxima ocupación nas plantas baixas, e no frente da rúa, só estará limitada pola esixencia de accesos os portais e garaxes das parcelas respectivas.

Artigo 21. Réxime do Uso Pormenorizado Vivenda Acollida.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

Uso Característico: Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª. As prazas de aparcamento de uso privado baixo a rasantes das parcelas edificables deberán cumprir como mínimo a reserva de 1,5 prazas por cada 100 m² de superficie de vivendas.

1. *Usos Compatibles no mesmo edificio:* Garaxe-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a baixa. A máxima ocupación nas plantas baixas, e no fronte da rúa, só estará limitada pola esixencia de accesos os portais e garaxes das parcelas respectivas.

2. *Usos Prohibidos:* Os restantes.

Artigo 22. Réxime do Uso Pormenorizado do equipamento local

1. *Uso Característico:* Escolar

2. *Usos compatibles*

- Dotacional, Educación Categoría 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª e 7ª
- Socio-Cultural: Categorias 8ª e 9ª
- Asistencial: Categoría 11ª
- Sanitarios: Categorias 12ª e 14ª
- Servicio Público: Categoría 15ª
- Administración pública . Categoría 16ª
- Religioso Categoría 17ª
- Deportivo: Categoría 19ª, 20 e 21ª

3. *Usos Prohibidos:*

- *Os restantes.*

Artigo 23. Réxime do Uso Pormenorizado de Centros de Transformación

1. *Uso Característico: Infraestructuras Básicas.* Sistema secundario.

Centros de transformación subterráneos que precisarán para a súa execución plans conxuntos estudados polas entidades públicas e privadas implicadas no servizo.

2. *Usos prohibidos: Os restantes.*

Sección 3ª Dotacións Urbanísticas. Sistemas Locais e Xerais.

Artigo 23. Definición e regulación de Espacios Libres Públicos.

1.- A Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos as seguintes parcelas, coa situación e superficie que a continuación establece:



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

Manzana Nº	Parcela Nº	Superficie M ²
M.1	P.1.Z.1	4.268,42
M.2	P.2.Z.1	3.190,79
M.3	P.3.Z.1	1.670,38
	P.3.Z.2	2.926,81
M.5	P.5.Z.1	2.662,60
M.7	P.7.Z.1	3.519,03
M.8	P.8.Z.1	3.539,63
Total		21.737,66

2.- A urbanización e tratamento das parcelas anteriores pertencentes o Sistema Local de Espacios Libres, deberá axustarse as determinacións dos Artigos do Capítulo 7.3 das Normas Urbanísticas, especialmente os comprendidos entre o 7.3.4 e o 7.3.9.

3. As parcelas adicadas a espacios libres públicos ten una superficie maior ca indicada na ficha do sector. A superficie de mais son 3.854,66 m² que adicaranse a incluír nestas parcelas carris bici e sendas peoniles que ven reflexados no estudo das manzanas o final da memoria.

Artigo 24. Definición e regulación de Equipamientos Públicos.

1.- A Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos as seguintes parcelas, coa situación e superficie que a continuación se establece:

Manzana Nº	Parcela Nº	Superficie M ²
M.6	P.6.1	10.240,00
Total		10.240.00 m²

2.- As condicións de aproveitamento e edificación serán as da Ordenanza 13 coas características da Clase de uso Dotacional Público que o Axuntamento le atribua en razón das necesidades.

3.- A urbanización e tratamento dos espacios libres das parcelas anteriores pertencentes o Sistema Local de Equipamentos, deberá axustarse as determinacións dos Artigos do Capítulo 7.4 das Normas Urbanísticas, especialmente os comprendidos entre o 7.4.2 e o 7.4.5

Sección 4ª Desenvolvemento da ordenación detallada.

Según establece a Ficha do Sector, o Sistema de Actuación previsto para o desenvolvemento da mesma é a de Cooperación.



Artigo 25. Condicións para o proxecto de urbanización.

Estas condicións, que irán detalladas no proxecto de urbanización correspondente, deberán desenvolver, integramente, o conxunto das determinacións da ordenación detallada que se proxecta executar.

Neste caso as condicións, que irán reflexadas no proxecto de urbanización, verán definidas en canto as obras de urbanización do sector, isto é en canto vialidad, abastecemento de auga, red de sumidoiros, enerxía eléctrica, iluminación pública, xardinería e outras análogas. Estas condicións, en ningún caso poderán modificar as previsións do planeamento que desenvolven, nin conter determinacións da ordenación o réxime do solo ou da edificación, sen perxucio de que poidan efectuar as adaptacións exixidas polas características do solo e subsolo na execución material das obras.

O documento do Proxecto de Urbanización ten que cumprir con artigo 4.3.3. das Normas Urbanísticas.

No capítulo 5. nos criterios seguidos para a implatación dos servizos faise referencia en cada subcapítulo as condicións que ten que cumprir éstas dentro do proxecto de urbanización e na execución da urbanización.

Artigo 26. Condicións para o sistema de actuación.

As condicións para o sistema de actuación proposto ven reflexadas na ficha do sector.

O sistema de actuación é o de Cooperación

Artigo 27. Prazos de desenvolvemento.

Os prazos de desenvolvemento ven fixados nas determinacións da ficha do sector. A normativa urbanística de aplicación esixe que os Plans Parciais contengan un Plan de Etapas para o desenvolvemento das determinacións fixadas nas fichas de planeamento no que veñan fixados o prazos para o cumprimento dos deberes de cesión, distribución de cargas e beneficios e urbanización do sector e solicitar licenzia de edificación unha vez adquirido o dereito de aproveitamento urbanístico.

A iniciativa do sector S-03-R TRONCAL é inicialmente compartida entre os propietarios e a administración dado que o sistema de actuación é o de COOPERACIÓN. Dada a iniciativa dos propietarios do 25% do sector que son os que piden o Concello a inclusión no Plan Xeral dun convenio urbanístico que respalde a presente ordenación detallada

PLAN DE ETAPAS:

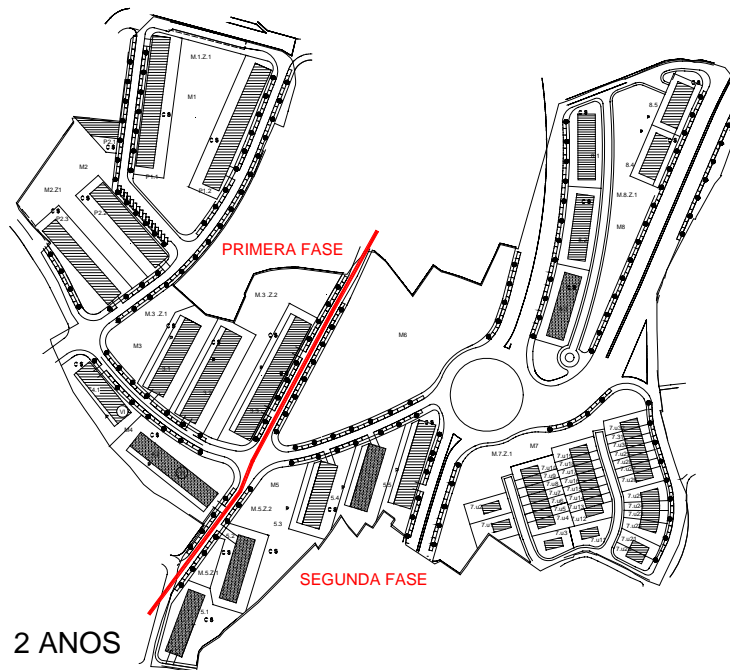
Preveemos para o desenvolvemento da ordenación dous fases. Na primeira fase desenvolverase a urbanización correspondente as manzanas 1, 2, 3 e 4 , e na segunda fase o resto xunto ca cesión dos terrenos da Ronda o Concello.

Progaremos un plan de etapas cuia duración non supere os catro anos que nos marca a ficha e o dividiremos en dúas etapas de dous anos cada unha.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009



1ª ETAPA. 2 ANOS

1. PRESENTACIÓN DO PROXECTO DE REPARCELACION. PRESENTACIÓN DAS BASES E ESTATUTOS
2. SOLICITAR O CONCELLO O INICIO DO TRAMITE DE EXPROPIACIÓN DOS TERRENOS NECESARIOS PARA A EXECUCIÓN DO PROXECTO DE REPARCELACIÓN.
3. PRESENTACIÓN DO PROXECTO DE URBANIZACIÓN DO SECTOR A EXECUTARSE EN DOUS FASES.
4. DESENVOLVEMENTO DA PRIMEIRA FASE: EJECUCIÓN DA URBANIZACIÓN DA PRIMEIRA FASE, E SOLICITUD DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN DOS BLOQUES P.1.1, P1.2, P2.1, P2.2, P2.3, P3.1, P3.2, P3.3, P4.1 e P4.2.

2ª ETAPA. 2 ANOS.

1. DESENVOLVEMENTO DA SEGUNDA FASE: LIBERAR OS TERRENOS POLOS QUE PASA A RONDA PARA A SÚA CESIÓN O CONCELLO E QUE ESTE EJECUTE AS OBRAS DA RONDA O SEU PASO POLO SECTOR.
2. URBANIZACIÓN DA SEGUNDA FASE E SOLICITUD DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN DO RESTO DOS BLOQUES. A EXCEPCIÓN DOS BLOQUES DE CESIÓN MUNICIPAL CORRESPONDENTE O 10 % DO APROVEITAMENTO TIPO.

Artigo 28. Conservación da urbanización.

1. Para o desenvolvemento e xestión do presente ámbito, os propietarios dos solares resultantes de la da reparcelación o equidistribución deberán constituirse en Entidade Urbanística de Conservación nos termos do apartado 6 do artigo 110 da Lei 15/2004.
2. O prazo mínimo para o mantemento e conservación da Urbanización por parte da



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

entidade que se establezca será de cinco anos dende o momento da constitución da mesma, no momento da recepción das obras de urbanización polo Concello, nos términos fixados no artigo 2.3.5 das normas urbanísticas.

3. A conservación dos espazos de Cesión de uso de superficie, e tololos servizos que os afecten serán conservados pola Entidade de Conservación por tempo indefinido, según regula o punto 3 do artigo 2.3.5. citado das Normas Urbanísticas.



CAPITULO 3. PONDERACIÓN ENTRE USOS PORMENORIZADOS.

Dacordo cos criterios establecidos na Memoria da presente Ordenación Detallada, así como o disposto nas Ordenanzas Específicas da mesma, os Usos Pormenorizados contemplados na mesma son os seguintes:

- Residencial, Clase Vivenda, 1ª y 2ª Categoría (Vivenda Libre, 57%; Vivenda Acollida, 43%)

Dacordo co disposto na Memoria Xustificativa do PXOM, a Ficha de Características establece que os ámbitos que prevén a existencia de uso residencial como uso global (sexa cal sexa a tipoloxía característica), teñen que ter, o coeficiente 1. Máis, dado a existencia do PXOM de deixar un 43% dese uso residencial para Vivenda Acollida a calquera tipo de protección pública, o coeficiente 1 refire e remite o valor ponderado de repercusión do solo no m² construíble, calculado este valor en función das porcentaxes concretas de cada réxime no respectivo ámbito e polos valores de cada zona e factores de corrección por zonas e situación dos ámbitos, xustificados na propia Memoria do PXOM. En razón de todo iso nas Ordenacións Detalladas (como é o presente caso, o coeficiente 1 cando o uso global sexa o residencial, será o resultante de aplicar ponderadamente os valores dos usos de Vivenda Libre e da Vivenda Acollida, en cada caso. Dado que o PXOM entendeu como constante o valor do solo para a Vivenda Acollida (387 €/m²) o valor ponderado variará exclusivamente en función do valor do solo da Vivenda Libre e das porcentaxes de cada un dos reximes previstos en cada ámbito. A ese valor ponderado darásele o coeficiente 1, e para a súa formación, no presente caso as asignacións respectivas son 1,388 para a Vivenda Libre e 0,562 para a Vivenda Acollida.

Table with 2 main columns: USO PORMENORIZADO and COEFICIENTE. It details coefficients for 'Residencial Clase Vivenda Categoría 1ª' (0,867) and 'Residencial Clase Vivenda Categoría 2ª' (1,388 for Libre, 0,562 for Acollida).

CAPITULO 4. APROVEITAMENTO TIPO.

Os aproveitamentos – Tipo do Sector, dacordo coa aplicación dos correspondentes coeficientes, son os seguintes:

- Residencial, Clase Vivenda Libre, 1ª Cat. = 5.461,98 m² x 0,867 m² = 4.735 m²
• Residencial, Clase Vivenda Libre, 2ª Cat. = 46.268,89 m² x 1,388 m² = 64.221 m²
• Residencial, Clase Viv. Acollida, 2ª Cat. = 39.302,13 m² x 0,561 m² = 22.087 m²
TOTALS 91.033 m2 91.033 m2

De esta maneira resulta un aproveitamento tipo de 0,850 m2/m2 polo que o aproveitamento é coincidente co da ficha do sector S-03-R. (0,850 m2/m2)



CAPITULO 5. CRITERIOS SEGUIDOS PARA A IMPLANTACIÓN DOS SERVICIOS.

1. Introducción

Se ben na definición de redes consideráronse só as establecidas como servicios básicos no PXOM, a valoración das infraestructuras realizadas dacordo cós capítulos habituais nos proxectos de obras de urbanización, isto é incluíndo os seguintes capítulos:

- Movemento de Terras. Demolición.
- Pavimentación e sinalización
- Abastecemento de Auga Potable
- Saneamento. Pluviais e Resudáis
- Alumbrado Público
- Enerxía Eléctrica
- Canalización de Toecomunicacións
- Distribución de Gas
- Xardinería, Rego e Mobiliario Urbán.

2. Redes de infraestructuras propostas

Para o cálculo das demandas de servicios da actuación tomase como parámetros de referencia os que recolle o Cadro de Características correspondente a ordenación pormenorizada do S-03-R O TRONCAL: Superficies, Edificabilidades e Usos. A partir de dito cadro, considerando as superficies e edificabilidades de cada parcela xunto co uso previsto, e observando que os efectos do cálculo das demandas de cada un dos servicios as diferencias son despreziables, redondearonse os valores adoptando para o cálculo de infraestructuras os seguintes: o 4,0 % da edificabilidade lucrativa tendrá uso comercial compatible co residencial en planta baixa.

USO	DEMANDA DE SERVICIOS	
	Superficie [m ²]	Edificabilidade [m ² _{ed}]
RESIDENCIAL	16.031,23	91.033
DOTACIONAL	10.240	10.240
ESP. VERDES	21.737,66	0
LIBRE PRIVADO	25.290,69	0
VIARIO	40.491,42 m ²	0
Total	113.791	101.273

CADRO DE CARACTERÍSTICAS PARA O CÁLCULO DE DEMANDAS

2.1. ABASTECIMIENTO DE AUGA POTABLE

2.1.1. Demanda prevista

Dacordo a a ordenación de solos residenciais, terciarios e dotacionais, e considerando as recomendacións contidas no PXOM o respecto, adoptáanse as seguintes dotacións para o cálculo de demandas:



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

USO	DOTACIÓN
Residencial	9,00 l/m ² _{ed} día
Terciario compatible en planta baixa	8,64 l/m ² _{ed} día
Dotacional	8,64 l/m ² _{ed} día
Riego zonas axardinadas	4,00 l/m ² _{reg} día

ABASTECIMIENTO DE AUGA POTABLE. DOTACIONES CONSIDERADAS

A demanda sin considerar o risco, asciende a 906 m³/día, sendo o caudal medio 10,5 l/s e o caudal punta do orden de 25 l/s.

As augas para o rego das zonas axardinadas procederán, sempre que exista caudal disponible, da rede de abastecemento de auga.

Para calcular a demanda de auga de rego estimase a superficie potencialmente regable e considerado unha dotación de 4 l/m²/día. a demanda total prevista de auga para riego asciende a 224 m³/día, considerando un periodo útil de rego de 8 horas se ten un caudal máximo na rede de 7.7 l/s.

Polo tanto, a demanda máxima de auga do polígono, incluíndo rego, e do orden de 1.130 m³/día.

2.1.2. Descrición da rede proposta

Se propon unha red mallada e sectorizada mediante válvulas tal que permita aislar tramos e manter o suministro no resto da rede no caso dunha eventual avería nun punto.

As tuberías serán preferentemente de fundición dúctil de diámetro variable en función dos caudales circulantes por cada tramo. A rede principal proposta está formada por conduccións de 200 mm. de diámetro acometiendo sobre a rede primaria que resuelve a conexión exterior do ámbito. A malla secundaria preveese de 150/100 mm de diámetro sendo 100 mm o diámetro mínimo previsto.

Dispondranse hidrantes normalizados de Ø 100 mm a unha interdistancia máxima de 200 m. As tuberías discurrirán polo viario público cumprindo as separacións mínimas co resto dos servizos.

A rede de rego principal discurrirá polos viales próximos as zonas regables con demandas significativas. Dende esta tubería derivaránse os ramais secundarios, preferiblemente en PEAD, así como os sistemas de control e xestión do sistema de rego.

2.1.3. Condicións para o Proxecto de Urbanización



O Proxecto de Urbanización definirá a conexión exterior e rede de distribución de auga potable dacordo coas disposicións municipais e deberá cumprir as Normas de Abastecemento de Auga que determinen a compañía suministradora e os técnicos municipais.

O proxecto da rede de distribución de Auga Potable remitirase a compañía suministradora para a súa aprobación.

Será o proxecto de urbanización, dacordo cos Servicios Técnicos Municipais, o que evalúe en función da localización e cuantía das demandas a extensión da rede de rego.

O proxecto de rego contemplará sistemas e métodos de rego que permitan economizar o consumo de auga.

2.2. SANEAMENTO

2.2.1. Demandas e criterio de cálculo

O caudal de augas pluviales estimase a partir da fórmula:

$$Q = c \times I \times A$$

Donde:

c = Coeficiente de escorrentía.

I = Intensidade de choiva

A = Área vertiente.

A intensidade de precipitación considerada, dacordo co vixente PXOM de Vigo, é de 200 l/s por hectárea. Os coeficientes de escorrentía estimáronse en función dos tratamentos previstos para cada parcela e da extensión e características da rede de drenaxe e, polo tanto, das súas posibilidades de captar e canalizar as augas de escorrentía.

As aportacións de augas de escorrentía a rede de drenaxe prevista dende cuencas exteriores ó ámbito son despreciables o contar ditos sectores coa rede de saneamento propia.

O aporte actual da superficie total do ámbito estimase considerando a precipitación que define o PXOM (200 l/s·Ha) e un coeficiente de escorrentía medio de 0,3, en:

$$Q = 12,6 \times 200 \times 0,30 = 0,75 \text{ m}^3/\text{s}.$$

Dacordo cos parámetros comunmente admitidos e considerando un horizonte que contempna a colmatación do desenvolvemento urbanístico planificado se ten que a urbanización do ámbito xenera un caudal de 1,09 m³/s.

O caudal medio de augas residuals obtense en función da demanda de auga potable prevista considerando que chega a rede de saneamento o 85% do caudal, e decir, asumindo



co 15 % do caudal destinase a usos consuntivos. Para obter o caudal punta de augas residuais considerase cos vertidos concentranse en 10 horas. E decir, asumese un factor punta de 2,4.

Polo tanto, o caudal medio de augas residuais ascende a 861,1 m³/día, mentres co caudal punta é de 23,9 l/s.

2.2.2. Descrición da rede proposta

O sistema de saneamento proposto dentro do ámbito da actuación e separativo de carácter arborescente. O trazado da rede de saneamento queda recollido no Plano: Redes de Saneamento. Ambas redes, pluviais e residuais, prevénse con trazados sensiblemente paralelos. Para o deseño da rede proposta consideráronse os seguintes condicionantes:

- A altimetría actual dos terrenos, seus puntos baixos e liñas de escorrentía natural
- As cuencas vertientes actuais.
- A rede de drenaxe existente e o sistema de colectores do entorno
- A altimetría modificada prevista para a urbanización
- As alineacións de viales e espazos públicos previstos
- A disposición e frentes de parcelas

A captación das augas de escorrentía superficial se prevé mediante absorbederos que vierten a los ramales de pluviales a través de tubos de diámetro mínimo Ø 300 mm. Los absorbederos e imbornales se dispondrán en todos los puntos baixos, evitarán que o auga invada los cruces de calzada e su separación nunca será superior a 50 m.

En a rede de colectores se dispondrán pozos de registro visitables en cambios de dirección, de pendiente o diámetro e en los puntos de acometida entre ramales. A

distancia máxima entre pozos en secciones no visitables será de 50 m. e o diámetro mínimo 400 mm a fin de facilitar a limpeza e mantemento de a rede.

O proxecto de urbanización, resolverá o drenaxe dos espazos libres de tal forma que se evite a influencia das augas de precipitación sobre a rede viaria e sobre as parcelas colindantes procurando na medida do posible, sua infiltración no terreno.

Para o cálculo da rede consideráronse as velocidades mínimas co caudal medio e a capacidade dos colectores e velocidades máximas co caudal punta.

2.2.3. Condicións para o Proxecto de Urbanización

O Proxecto de Urbanización cumprirá as disposicións municipais respecto o saneamento. O Proxecto de Urbanización xustificará o cálculo da rede proxectada así como a capacidade da rede de colectores e cauces existentes para recoller os caudales aportados, xa sexan de augas residuais o de pluviais.



2.3. ALUMBRADO PÚBLICO

2.3.1. Demandas e criterio de cálculo

Os criterios de iluminación aplicados serán os niveis reflexados na normativa vixente en canto a valores mínimos en servicio e uniformidade media para cada un dos tipos de viario e espacios públicos definidos. A disposición dos puntos de luz efectuaráse de forma que o nivel técnico da iluminación e a uniformidade da mesma satisfaga os obxetivos visuais desexados en función da zona a iluminar.

Os niveis de iluminancia e uniformidade mínima serán fixados polos servicios técnicos municipais, recomendándose os seguintes valores:

Zona a iluminar	Iluminancia	Uniformidad
Rúas principais	20 a 30 lux	0,5
Rúas Secundarias	15 a 20 lux	0,4
Rúas de menor entidade e xardíns	10 a 15 lux	0,3
Rotondas	30 a 40 lux	0,5

VALORES LUMINOTÉCNICOS RECOMENDADOS

A disposición das luminarias será axial, unilateral, pareada o a tresbolillo en función do reparto das seccións viarias que deseñe o Proxecto de Urbanización.

O alumbrado propónese con puntos de luz provistos de lámpara de descarga de vapor de sodio de alta presión. Para conseguir uns niveis de calidade adecuados os usos previstos consideraránse luminarias cunha potencia de 400-250 w por punto de luz en viario e de 100-70 w en zonas estanciais e pasos peatonais.

2.3.2. Descripción da rede proposta

A canalización eléctrica xeral será subterránea e realizaráse con conductores aloxados en tubos de polietileno corrugado colocados en zanzas dacordo o Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión e a as instruccións dos Servicios Técnicos municipais.

As acometidas a unidades luminosas en columnas realizaránse sen elementos de empalme, derivando os conductos facendo entrada e saída directamente ás columnas a través da arqueta correspondente.

Os equipos a utilizar en tódolos casos deberán ter a calidade suficiente para cumprir cos requisitos de durabilidade e mantemento que estableza o Concell de Vigo, e deberán acomodarse estéticamente á zona na que se ubiquen (viario, zonas estanciais, zonas verdes, lugares estratéxicos). A tipoloxía das luminarias, elementos e os materiais a emplear serán os aprobados polo Concello de Vigo. O alumbrado realizaráse con unidades luminosas de baixa contaminación lumínica.

2.3.3. Condicións para o Proxecto de Urbanización



O Proxecto de Urbanización cumprirá as disposicións municipais respecto o alumbrado público. En particular, o proxecto de Alumbrado Público definirá a localización de luminarias en todos os viais, paseos, espazos estanciais e lugares estratéxicos, definirá a situación daqueles mecanismos de control que sexan necesarios para o funcionamento da rede, e adoptará as solucións referentes a distribución, tipoloxía de luminarias e resto das variables en función do carácter do espazo a iluminar.

Como criterio xeral separaranse os cálculos puramente eléctricos dos luminotécnicos. Os primeiros servirán de base para calcular as seccións dos condutores dos distintos circuitos eléctricos. Os segundos determinarán a disposición dos puntos de luz.

Dentro dos cálculos eléctricos calcularanse as seccións dos condutores que alimentan as unidades luminosas a partir do emprazamento das mesmas e dous centros de mando, tendo en conta a potencia unitaria, tensión de servizo e caída de tensión máxima admisible.

As instalacións deberán proxectarse de forma que se logre minimizar seus custos, inversión máis explotación e mantemento, prevendo a vida útil da infraestrutura.

2.4. ENERXÍA ELÉCTRICA

2.4.1. Demandas e criterios de cálculo

Para estimar as necesidades de potencia partese das cargas mínimas fixa na Instrucción ITC-BT-10. A carga total precisa para dar servizo as futuras edificacións residenciais é de natureza terciaria e rotacional, prevése dacordo co establecido en dita Instrucción e aplicando os coeficientes de simultaneidade nela contemplados.

Dacordo coa normativa contida no Regamento Electrotécnico de Baixa Tensión, Instrucción ITC-BT-10, consideranse os seguintes ratios de potencia instalada:

USO	POTENCIA
Residencial	92 W/m ² _{ed}
Terciario compatible en planta baja	100 W/m ² _{ed}
Dotacional	100 W/m ² _{ed}
ENERXÍA ELÉCTRICA. RATIOS DE POTENCIA INSTALADA CONSIDERADOS	

Para o cálculo da demanda do uso residencial considerase cas vivendas responderán a unha tipoloxía multifamiliar cunha superficie media de 100 m². Para prever a posible instalación de sistemas eléctricos de calefacción o de acondicionamento de aire, os consumos de portais, garaxes e demais espazos comúns asignase o uso residencial electrificación elevada polo que a dotación asignada é de 9,2 KW/viv.

Para viario, zonas axardinadas públicas asignase unha dotación de 1 W/m², para as zonas libres privadas a dotación adoptada é 5 W/m².

A estimación de potencia bruta instalada no ámbito, nun horizonte que contempa o desenvolvemento total do planeamento previsto, alcanza os 10.725 KW.

2.4.2. Descrición da rede proposta



Para a distribución interior o polígono estimase, en función da parcelación prevista, co 100 % da potencia suministrarse en baixa tensión e aplicase un coeficiente de simultaneidade de 0,4 en uso residencial e de 0,6 en a demanda para usos terciarios e equipamentos.

Para a rede de media tensión prevése conductor unipolar de aluminio de 3(1x240) mm² de sección. Estes cables teñen unha intensidade máxima admisible de 415 A e supondo unha redución por calentamento de 0,8, resulta unha potencia máxima por circuito de:

$$P_{m\acute{a}x} = \sqrt{3} \times 15.000 \times 415 \times 1,8 \times 0,9 = 7.763 \text{ KW}$$

$$P_{m\acute{a}x} = \sqrt{3} \times 15.000 \times 415 \times 1,8 = 8.626 \text{ KVA}$$

Será necesario, polo tanto dispor a lo menos 1 liña de media tensión.

Obténse considerando un factor de potencia de 0,9 unha demanda de transformación de 5.260 KVA. Polo tanto, baixo esta hipótesis, precisase a colocación de 7 centros de transformación de 2x400 KVA que se situarán próximos os centros de gravidade de consumo.

Dende estos centros de transformación distribuirase a rede de baixa tensión ata as parcelas e centros de mando do alumbrado público.

O deseño básico de a rede de distribución de enerxía eléctrica recollese no plano de Infraestructuras Propostas. Enerxía Eléctrica.

2.4.5. Condicións para o Proxecto de Urbanización

A instalación de distribución de enerxía eléctrica a realizar, satisfará o establecido nos Reglamentos Electrotécnicos vixentes, e dicir en o Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión, aprobado por Decreto 842/2002, de 2 de Agosto, así como a normativa específica da compañía suministradora de enerxía eléctrica o polígono.

Toda a rede será enterrada e discurrirá por terrenos de dominio público.

Os centros de transformación serán preferiblemente subterráneos e estarán situados en viario, zonas de retranqueo o parcelas reservadas a tal efecto. Terán acceso dende zonas públicas.

O Proxecto de Urbanización cumprirá o reglamento electrotécnico vixente e os criterios municipais.

O proxecto da rede de Enerxía Eléctrica deberá remitirse á compañía suministradora para a súa aprobación.

2.5. GAS NATURAL

2.5.1. Demandas e criterios de cálculo



Considerando unha dotación de 0,8 Nm³/h por cada 100 m² de solo neto destinado a edificación, con independencia do uso residencial, terciario o dotacional a demanda de gas enerxético prevista para o sector ascende a 507 Nm³/h.

O factor de simultaneidade da rede, dacordo á normativa da compañía suministradora habitual na zona (Gas Galicia SDG, S.A), calculase en base o número de clientes potenciais en cada un dos ramais. Depende da tipoloxía da rede e da parcelación do ámbito. A nivel deste documento estimase un coeficiente de simultaneidade global de 0,56.

2.5.2. Descrición da rede proposta

A rede deberá estar ramificada discorrendo por espazos públicos, dacordo coas normas da empresa suministradora.

2.5.3. Condicións para o Proxecto de Urbanización O Proxecto de Urbanización cumprirá as disposicións municipais e as da compañía suministradora.

3. Estudio do coste das obras de urbanización

No presente epígrafe estimanse os costes de desenvolvemento da actuación urbanística denominada S-03-R, O TRONCAL.

Para a determinación dos costes estudíronse as demandas infraestructurales xeneradas polo desenvolvemento da operación, dimensionando as infraestructuras necesarias para atenderlas e, por último, valorado ditas infraestructuras.

O coste das obras establecece aplicando prezos de mercado actualizados e as medicións estimadas das conexións exteriores, os novos viais e as dotacións de servizos urbanos necesarias para atender as novas demandas previstas.

A estimación efectúase para os distintos capítulos tomando como referencia a ordenación urbanística proposta. Esta estimación é aproximada e polo tanto, sujeta a certo marxen de erro, especialmente se as hipóteses de referencia establecidas para o desenvolvemento das actuacións fosen modificadas no proxecto de urbanización definitivo.

O presupuesto de execución de contrata (P.E.C.) obténse incrementado un 19% o de execución material (P.E.M.), en concepto de gastos xerais e beneficio industrial, según establece a lexislación de contratos das administracións públicas e que es exixencia habitual nos proxectos de urbanización, incluso os de iniciativa particular, como precaución ante a posibilidade de ejecución substitutoria da mesma.

Os presupuestos elaborados no inclúen o imposto sobre o valor engadido (I.V.A.).

Adxuntase a continuación o cálculo da valoración económica das obras de urbanización.

a. CONEXIONES CAS INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

Contemplanse as conexións exteriores viarias e as das redes de infraestructuras necesarias para a conexión da actuación coas redes de servizos.

As conexións exteriores coas infraestructuras comprenden todas as obras necesarias para a urbanización do ámbito, abastecimento de auga, saneamento separativo (pluviais e residuais), enerxía eléctrica, gas e telecomunicacións. Estas actuacións valoranse da seguinte forma:

1. CONEXIÓN COS VIARIOS EXTERIORES: Tanto as conexións do viario principal como do viario secundario ten un coste 0.
2. CONEXIÓN CO ABASTECIMENTO DE AUGA:
 - Canón conexión 930.000 euros
 - Acometida a rede existente 200.000 euros
3. CONEXIÓN CO SANEAMIENTO. PLUVIAIS E RESIDUAIS
 - Canón depuración 1.890.000 euros
 - Emisario pluviais 1.400.000 euros
4. CONEXIÓN CA ENERXIA ELECTRICA
 - Soterramento da rede existente ALTA TENSIÓN 1.500.000 euros
 - Acometida exterior 2.550.000 euros
5. CONEXIÓN CO ALUMBRADO PÚBLICO
 - Esta conexión ten coste 0 dado que as redes exteriores de alumbrado público chegan ata o sector.
6. CONEXIÓN CO GAS
 - A conexión co gas está na rúa existente no primeiro tramo que parte da rúa Aragón e na rúa Troncal. Os gastos de acometida son 600.000 euros

TOTAL CONEXIONES EXTERIORES 9.070.000 EUROS

b. URBANIZACIÓN INTERIOR DA URBANIZACIÓN

i. DEMOLICIÓN. MOVEMENTO DE TERRAS. B1

Inclúe as obras necesarias para executar o movemento de terras das zonas ocupadas polos viais e parcelas. Neste punto non vamos a considerar calquera incidencia xeotécnica relevante que poidera aparecer no momento da execución das obras. Demolicións das edificacións existentes.

ii. REDE VIARIA

Inclúe a pavimentación de calzadas, beirarrúas, zonas de aparcamento. Esta partida contempla os custos de sinalización e regulación de interseccións e do tratamento das zonas terrizas asociadas o viaria (alcorques, rotondas axardinadas.)

iii. ABASTECIMENTO DE AUGA POTABLE. B2



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

Contempla o coste de construción da rede de distribución de auga potable. A rede principal proxectase cunha sección de ϕ 200/250 mm, o diámetro mínimo contemplado para a rede de abastecemento é de ϕ 100 mm o tratarse dunha actuación residencial.

iv. SANEAMIENTO. PLUVIALES E RESIDUALES. B3

Estimase o coste de construción da rede de drenase de augas pluviales, así como o coste de execución da rede de saneamento para a canalización e recollida das augas residuales. O diámetro mínimo contemplado é de 400 mm.

v. ALUMBRADO PUBLICO. B4

Valorase a canalización, cableado e instalación de luminarias para o alumbrado público dos espazos públicos; viarios, espazos libres, zonas estanciais, etc...

vi. ENERXÍA ELECTRICA. B5

Valorase o coste das redes de distribución de enerxía eléctrica en media e baixa tensión e o coste dos centros de transformación estimados como necesarios para dar servizos ó sector.

vii. DISTRIBUCIÓN DE GAS. B6

Valorase o coste de construción da rede de distribución de gas enerxético.

viii. JARDINERÍA RIEGO Y MOBILIARIO URBANO. B7

Valorase o coste do tratamento paisaxístico e da rede de rego das zonas verdes e espazos libres. A valoración inclúe o coste do mobiliario urbano, non considerando actuacións especiais.

ix. IMPREVISTOS B8

Valorase a consideración de un posible sobrecoste das obras motivados polas variacións sobre as calidades valoradas para a urbanización, polas posibles incidencias xeotécnicas, polas actuacións urbanísticas especiais, situacións provisionais, etc,,

x. COSTE DA URBANIZACIÓN INTERIOR.

Na taboa seguinte adxuntase o resúmen por capítulos da estimación económica das obras de urbanización interior do sector.

c. COSTE TOTAL DAS OBRAS

S-03-R O TRONCAL		
B	URBANIZACIÓN CAPÍTULO / UNIDAD	P.E.M. €
B.1	DEMOLICIONES. MOVIMIENTO DE	1.336.000



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

	TIERRAS	
B.2	REDE VIARIA	2.005.000
B.3	DISTRIBUCIÓN AUGA POTABLE	720.000
B.4	SANEAMENTO. PLUVIALES E RESIDUALES	975.000
B.5	ALUMBRADO PÚBLICO	874.000
B.6	ENERXÍA ELÉCTRICA	1.208.000
B.7	DISTRIBUCIÓN DE GAS	630.000
B.8	JARDINERÍA, RIEGO E MOBILIARIO URBANO	1.156.000
B.9	IMPREVISTOS [Aprox. 10 – 15 %]	1.237.190
TOTAL URBANIZACIÓN		10.241.190

COSTE URBANIZACIÓN INTERIOR DE TRONCAL

O coste total das obras, e o coste de execución material das obras previstas para as infraestructuras e tratamentos previstos na urbanización interior do ámbito.



CAPITULO 6. SOSTIBILIDADE AMBIENTAL, IMPACTO TERRITORIAL E PAISAXISTICO.

4.1. BREVE DESCRICIÓN DO MEDIO

6.1.1. Descrición do ámbito de actuación.

Para o deseño e distribución das superficies da proposta de ordenación S-03-R Troncal, tiveronse en conta os seguintes condicionantes: en primeiro lugar a morfoloxía do territorio coas suas pendentes, en segundo lugar o uso e edificacións existentes, en terceiro lugar os aspectos paisaxísticos e en derradeiro lugar o paso da Ronda deixando un vial que percorre transversalmente o ámbito cunha rotonda no centro do mesmo onde bifurcase en dous ramais deixando practicamente definida a proposta xa que toda ela xira en función das comunicacións coa Ronda.

- Morfoloxía.do territorio

Uns dos condicionantes que se nos plantexan neste sector son as pendentes. A pendente do territorio representa unha gran restricción á urbanización, dado que en pendentes fortes é necesario realizar grandes movementos de terra. Estes movementos de terra provocan importantes impactos ambientais e paisaxísticos, polo que na presente ordenación respétanse, dentro do máximo posible, as pendentes existentes e procúrase que os movementos de terra tamén sexan mínimos.

- Uso e edificacións existentes.

O uso predominante é o residencial. O ser unha bolsa de solo entre unha zona urbana coma é a rúa Aragón e unha zona casi suburbana coma é a rua Cantabía, ten características casi rurais, polo que as edificacións proliferaron aos bordes das rúas e camiños deixando unha bolsa valeira no interior adicada nos seus días a agricultura de autoconsumo e hoxe abandonada en practicamente na súa totalidade. De ahí que a vexetación existente non sea un condicionante da proposta. As edificacións son na súa maioría vivendas unifamiliares, poucas relativamente novas, e casi todas levan construídas corenta anos, e o longo do tempo sufriron modificacións tales como anexos, ampliacións e surxiron pequenas empresas familiares nos baixos



creando unha complexa trama urbana con camiños moi estrechos e en moitos casos sin saídas.

- Aspectos paisaxísticos.

En canto o condicionante do paisaxe, éste ten un valor primordial nesta ordenación dado que practicamente é un balcón hacia a ría de Vigo. Dada a degradación que foi surxindo co paso do tempo e tendo en conta os fallido intentos de desenrolo que no chegaron nunca a materializarse, o paisaxe é unha trama, complexa e simple o mesmo de tempo, de construcións e zonas valieras sin apenas comunicacións no seu interior que levan a un paisaxe sin orden. A estrutura da propiedade do solo tamén foi condicionante do tecido desordenado que existe na actualidade.

En canto a vexetación e os aspectos patrimoniais non foron condicionantes da proposta presentada xa que neste ámbito no tienen relevancia algunha coma queda clarificado nos puntos anteriores.

6.1.2. Descrición do entorno.

- Relacións espaciais cos diferentes categorías de solo.

O ámbito do Troncal está encravado dentro dun solo urbano, urbano consolidado hacia a rúa Aragón e rúa Troncal e urbano non consolidado hacia a rúa Cantabria e hacia o leste do ámbito. Os bordes quedan entretexidos coa actuación prevista pendentos en moitas zonas de plans especiais de reforma interior. Os límites do ámbito os marcan as propias rúas xa existentes, a estrutura da propiedade e as partes traseiras dos edificios da rúa Aragón.

- Relación coas diferentes infraestructuras

A infraestructura máis importante incluída neste sector é a Ronda co cruza na parte superior do mesmo á cota máis elevada. Esta infraestructura proposta directamente no Plan Xeral actúa de directriz dentro do ámbito marcando totalas las conexiones exteriores e dando continuidade o sector comunicándolo co resto da cidade.

- Relación cos espazos libres e equipamentos do sector.

Dado a inexistencia de zonas verdes limitando coa ordenación, plantexamos un corredor verde no seu interior polo que dende a rúa Aragón ata a rúa Cantabria, o



ámbito pódese percorrer de norte a sur polas zonas verdes do propio sector, quedando a parcela de cesión de equipamento público dentro deste recorrido. Este corredor, conxuntamente cos árbores que sitúanse nos arcorques das rúas, pretende ser unha barrera que mitigue e impida en moitos casos os ruidos e a contaminación. A relación polo tanto co entorno e de coexistencia puramente urbana e a propia urbanización da mesma será un respiro para a zona..

6.2. MEMORIA XUSTIFICATIVA DA SOLUCIÓN ADOPTADA NOS ASPECTOS AMBIENTAIS

Unha vez estudado as relacións co entorno plantexámonos uns obxetivos. O primeiro obxectivo é a protección e mellora do entorno a edificar e o xa edificado, fomentando a biodiversidade e os espazos verdes dentro desta zona urbana.

O segundo obxectivo é a protección dos valores paisaxísticos que ten o espacio que ocupa esta ordenación.

Para chegar a conseguir estes obxetivos plantexamos unha proposta de ordenación que satisfará as necesidades da poboación ocupando o menor espazo posible e establecendo un corredor verde e unha gradación en alturas dende o tecido urbano máis complexo que comenza na rúa Aragón onde se proponen bloques de seis andares ata o tecido urbano casi rural que remata na rúa Cantabria donde se proponen bloques de vivendas de dous andares e vivenda unifamiliar. No camiño e a modo de establecer unha gradación se plantexan bloques de catro andares. Isto responde as estratexias xerais de protección que plantexa o propio Plan Xeral, indicándonos a tódolos solos urbanos non consolidados e solos urbanizables a obriga de ceder espazos locais de zonas verdes. Nesta ordenación aparecen zonas verdes, tanto libres como privadas de cesión, rodeando tódolos volúmenes a construír, xenerando este corredor de zonas verdes que discorre dende o inicio do sector nas inmediacións da rúa Aragón ata o punto de cota máis elevada na rúa Cantabría.

En canto o tratamento do paisaxe, éste ten un valor primordial nesta ordenación dado que practicamente é un balcón hacia a ría de Vigo. Por isto mesmo plantexamos bloques abertos colocados en terrazas que permiten ser miradoiros, mantendo e mellorando o grado de calidade que plantexa o Plan Xeral no seu estudio de sustentabilidade ambiental.



Coma balcon a ría, ordénase substituíndo as edificacións existentes, que, coma dicíamos en párrafos anteriores, conforman un tecido sin orden algunho, por unha trama organizada aterrizando o territorio mantendo o balcón á ría e mellorándolo.

En canto a Ronda, o propio estudio de impacto territorial e paisaxístico, incluído dentro do Plan Xeral conclúe, en relación á Ronda, asume o impacto ambiental da mesma o seu paso pola cidade, si ben alude á maximización das medidas amortiguadoras do impacto a ter en conta na fase de realización do proxecto de execución.

Para garantir que se cumpran os obxectivos plantexados proponemos unha serie de accións a levar a cabo para integrar no deseño do ámbito os elementos considerados en párrafos anteriores:

PROTECCIÓN DO PATRIMONIO NATURAL.

- Fomentar a plantación de vexetación arborada autóctona tanto nos espazos verdes como nas plantacións lineais nos espazos peonís ou beirarrúas.
- Retirar o manto vexetal e garantir a súa conservación para o seu posterior uso nas superficies que permanezan sen urbanizar.

PROMOVER A MOBILIDADE SOSTIBLE.

- Creación de carrís bici, sempre que sexa posible, e aparcadoiros.
- Fomento da mobilidade peonil.
- Fomento da accesibilidade.
- Conectar as áreas residenciais previstas e as adxacentes sempre que sexa posible cos sistemas xerais de zonas verdes mediante sendas peonís e ou carrís bici.

PROMOVER EFICIENCIA ENERXÉTICA.

- Previsión de instalacións de captadores solares, acumuladores e ou instalacións fotovoltaicas.
- Requirimento do uso de iluminacións de baixo consumo en espazos comunitarios interiores e exteriores.
- Configuración arquitectónica: deseño solar pasivo (zonificación interior acorde coas condicións climáticas).



- Condicións de emprazamento e de orientacións das edificacións procurando a máxima eficiencia na captación solar do aproveitamento da luz solar.

PROMOVER UNHA PAISAXE DE CALIDADE.

- Crear medidas de apantallamentos visuais cando sexan necesarios dende as áreas residenciais ás áreas industriais e ou estradas de alta capacidade...
- Adecuar a ordenación a fomento das cuncas visuais de interese.

PREVENCIÓN DA EMISIÓN DE RUÍDOS E VIBRACIÓNS.

- Instalar apantallamentos acústicos que protexan das fontes sonoras relevantes.
- Ordenar os usos e actividades tendo en conta os ruídos e vibracións.

FOMENTAR A REDUCCIÓN E XESTIÓN DOS RESIDUOS

- Ubicación racional das illas de recollida selectiva.
- Previsión da xestión dos residuos de construción e demolición



CAPITULO 7.- PLANOS

- 7.1. FICHAS DE MANZANAS
- 7.2. FICHAS DE TIPOS DE BLOQUES
- 7.3. INDICE DE PLANOS

Nº plano	denominación	escala
1	SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN	1:2000
2.1	ESTADO ACTUAL E PLANEAMENTO VIXENTE	1:2000
2.2	PLANO CATASTRAL	1:2000
3.1	ESTRUCTURA VIARIA E ALIÑACIÓNS	1:1000
3.2	ORDENACIÓN Y REGULACIÓN	1:1000
3.3	ORDENACIÓN E USOS PORMENORIZADOS	1:1000
3.4	SECCIONES	1:1000
4.1	ESQUEMA DE ABASTECIMENTO DE AUGA	1:1000
4.2	ESQUEMA DE SANEAMENTO	1:1000
4.3	ESQUEMA DE SUMINISTRO DE ENERXIA ELÉCTRICA	1:1000
4.4	ESQUEMA DE GAS	1:1000

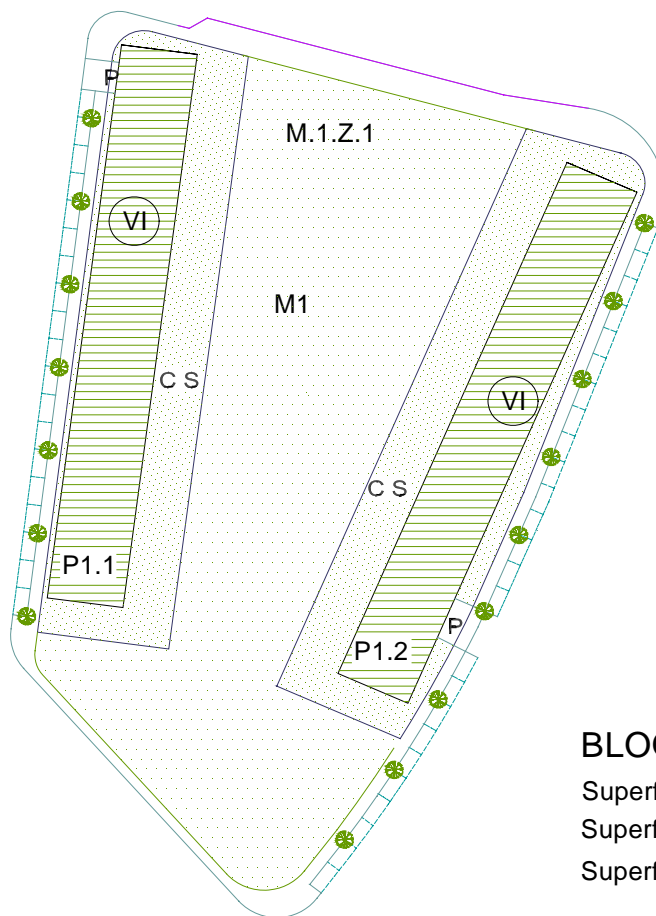


7.1. FICHAS DE MANZANAS

MANZANA 1

Superficie total= 8.531,45 m²

ORDENANZA DE REFERENCIA 6



BLOQUE 1.2

Superficie de parcela = 2.218,38 m²

Superficie de ocupacion = 1.080 m²

Superficie total edificable = 7.593,75 m²

BLOQUE 1.1

Superficie de parcela = 2.046,99 m²

Superficie de ocupacion = 1.080 m²

Superficie total edificable = 7.593,75 m²

M.1.Z.1- ZONA VERDE

Superficie de parcela = 4.268,42 m²

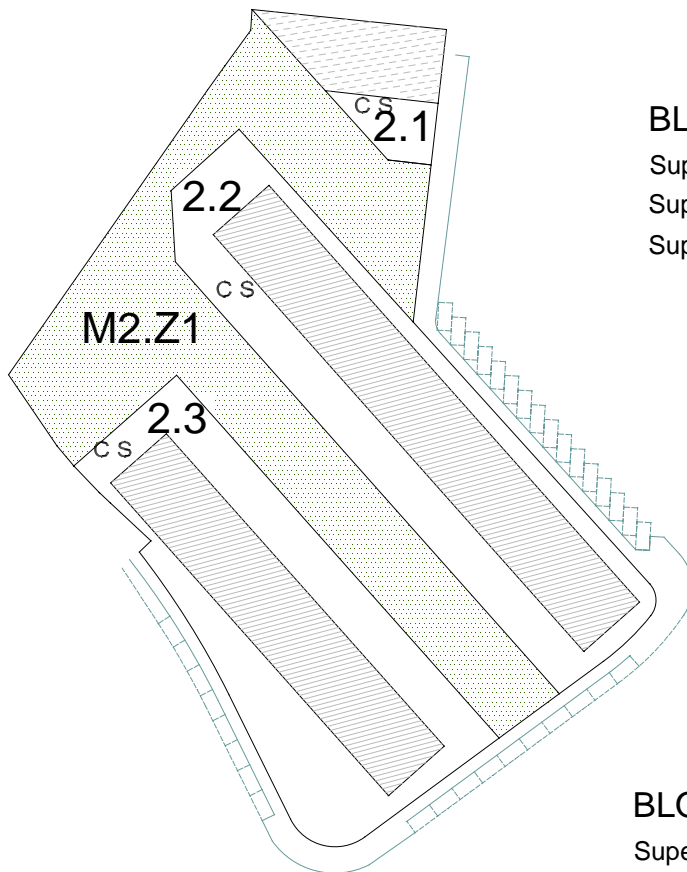
UN 10 % DA SUPERFICIE DE ZONA VERDE SE DESTINARÁ A CARRIS BICI



MANZANA 2

Superficie total= 7.270,14 m²

ORDENANZA DE REFERENCIA 6



BLOQUE 2.1 VIVENDA DE ACOLLIDA

Superficie de parcela = 422,38 m²

Superficie de ocupacion = 300,52 m²

Superficie total edificable = 2.134,81 m²

BLOQUE 2.2

Superficie de parcela = 2.260,33 m²

Superficie de ocupacion = 1.080 m²

Superficie total edificable = 7.593,75 m²

BLOQUE 2.3

Superficie de parcela = 2.084,61 m²

Superficie de ocupacion = 810 m²

Superficie total edificable = 5.712,18 m²

ZONA VERDE M2.Z1

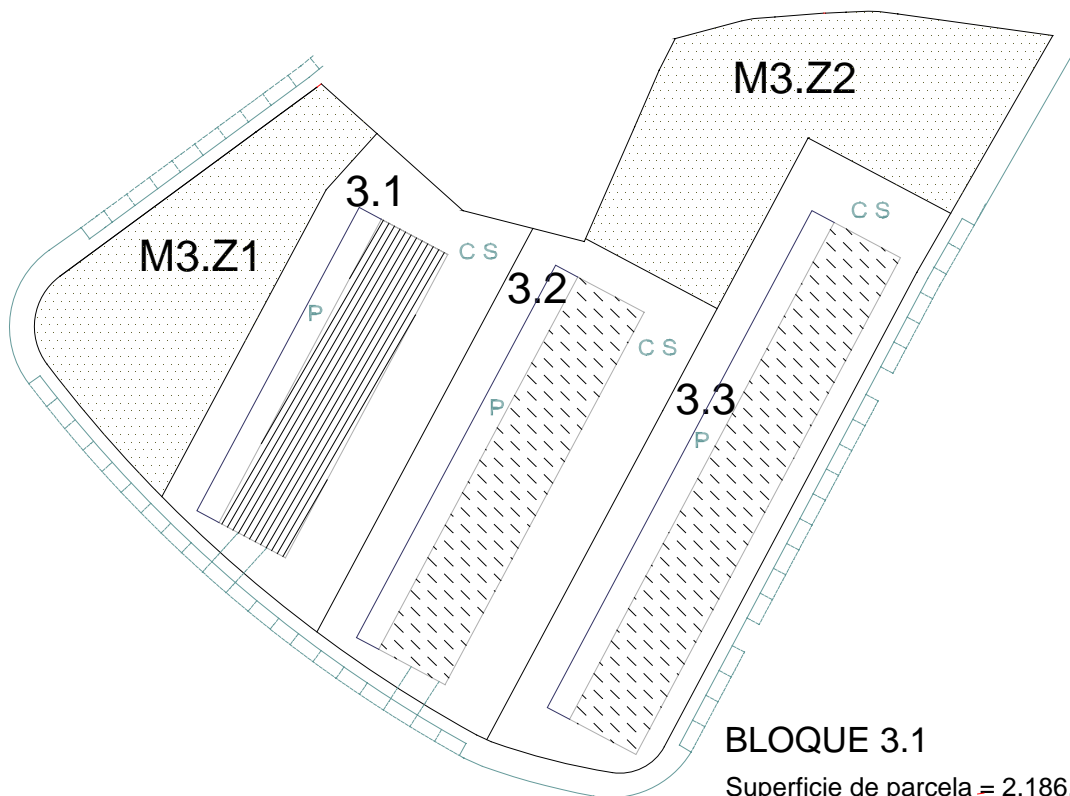
Superficie de parcela = 2.502,82 m²



MANZANA 3

Superficie total= 6.774,62 m²

ORDENANZA DE REFERENCIA 6



BLOQUE 3.1

Superficie de parcela = 2.186,34 m²

Superficie de ocupacion = 660 m²

Superficie total edificable = 4.446,87 m²

BLOQUE 3.3 VIVENDA DE ACOLLIDA

Superficie de parcela = 2.698,85 m²

Superficie de ocupacion = 1.080 m²

Superficie total edificable = 7.233,75 m²

BLOQUE 3.2 VIVENDA DE ACOLLIDA

Superficie de parcela = 2.461,86 m²

Superficie de ocupacion = 810 m²

Superficie total edificable = 5.577,18 m²

ZONA VERDE M3.Z1

Superficie de parcela = 1.485,16 m²

ZONA VERDE M3.Z2

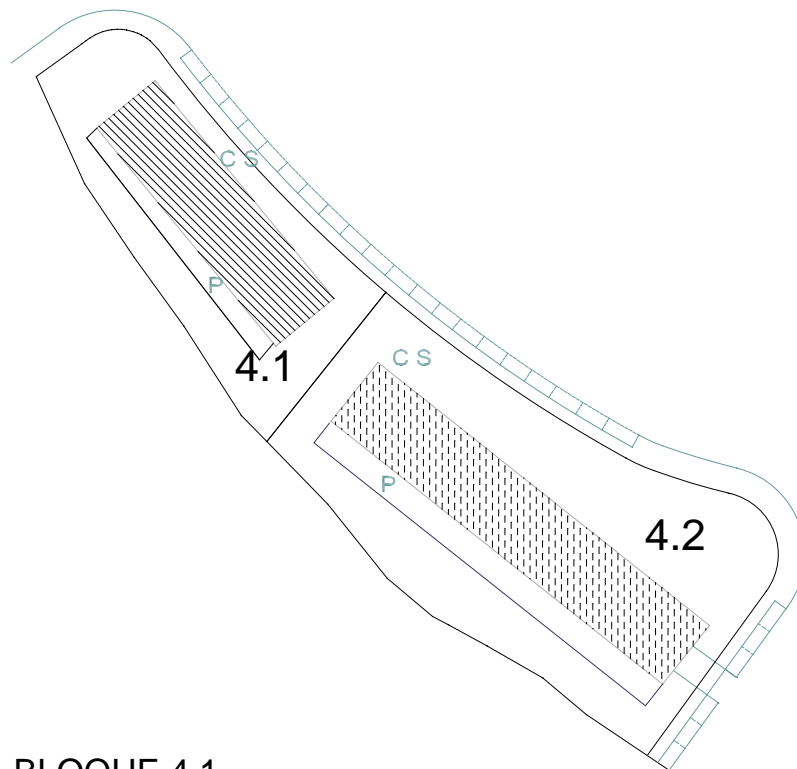
Superficie de parcela = 1.914,54 m²



MANZANA 4

Superficie total= 4.424,29 m²

ORDENANZA DE REFERENCIA 6



BLOQUE 4.1

Superficie de parcela = 1.558,32 m²

Superficie de ocupacion = 540 m²

Superficie total edificable = 3650,62 m²

BLOQUE 4.2 VIVENDA DE ACOLLIDA

Superficie de parcela = 2.865,97 m²

Superficie de ocupacion = 810 m²

Superficie total edificable = 5.577,18 m²



MANZANA 5

Superficie total= 11.256,19 m²

ORDENANZA DE REFERENCIA 6

BLOQUE 5.5 VIVENDA DE ACOLLIDA

Superficie de parcela = 1.930,14 m²

Superficie de ocupacion = 660 m²

Superficie total edificable = 4.446,87 m²

BLOQUE 5.4 VIVENDA DE ACOLLIDA

Superficie de parcela = 2.045,93 m²

Superficie de ocupacion = 480 m²

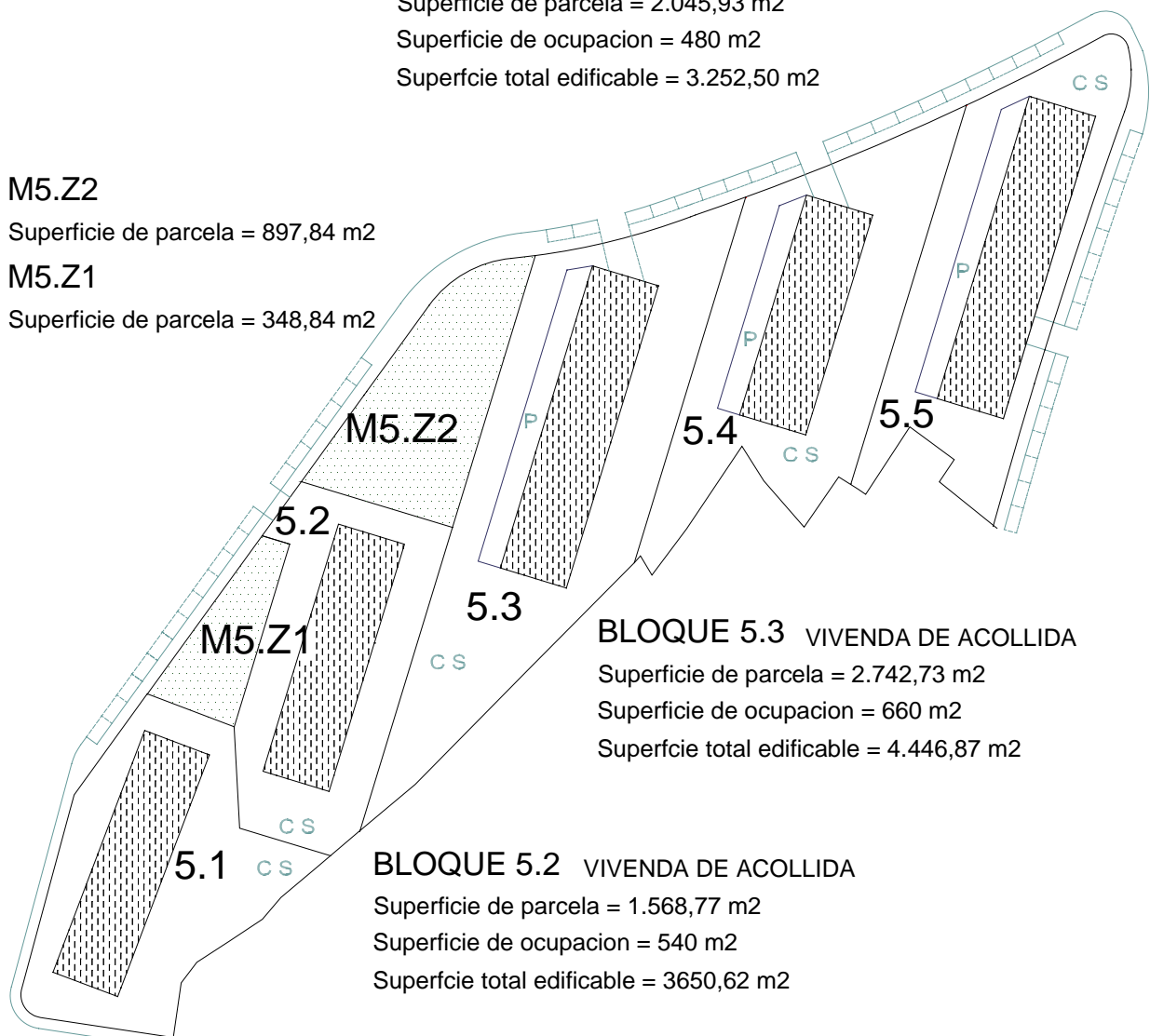
Superficie total edificable = 3.252,50 m²

M5.Z2

Superficie de parcela = 897,84 m²

M5.Z1

Superficie de parcela = 348,84 m²



BLOQUE 5.3 VIVENDA DE ACOLLIDA

Superficie de parcela = 2.742,73 m²

Superficie de ocupacion = 660 m²

Superficie total edificable = 4.446,87 m²

BLOQUE 5.2 VIVENDA DE ACOLLIDA

Superficie de parcela = 1.568,77 m²

Superficie de ocupacion = 540 m²

Superficie total edificable = 3650,62 m²

BLOQUE 5.1 VIVENDA DE ACOLLIDA

Superficie de parcela = 1.721,94 m²

Superficie de ocupacion = 540 m²

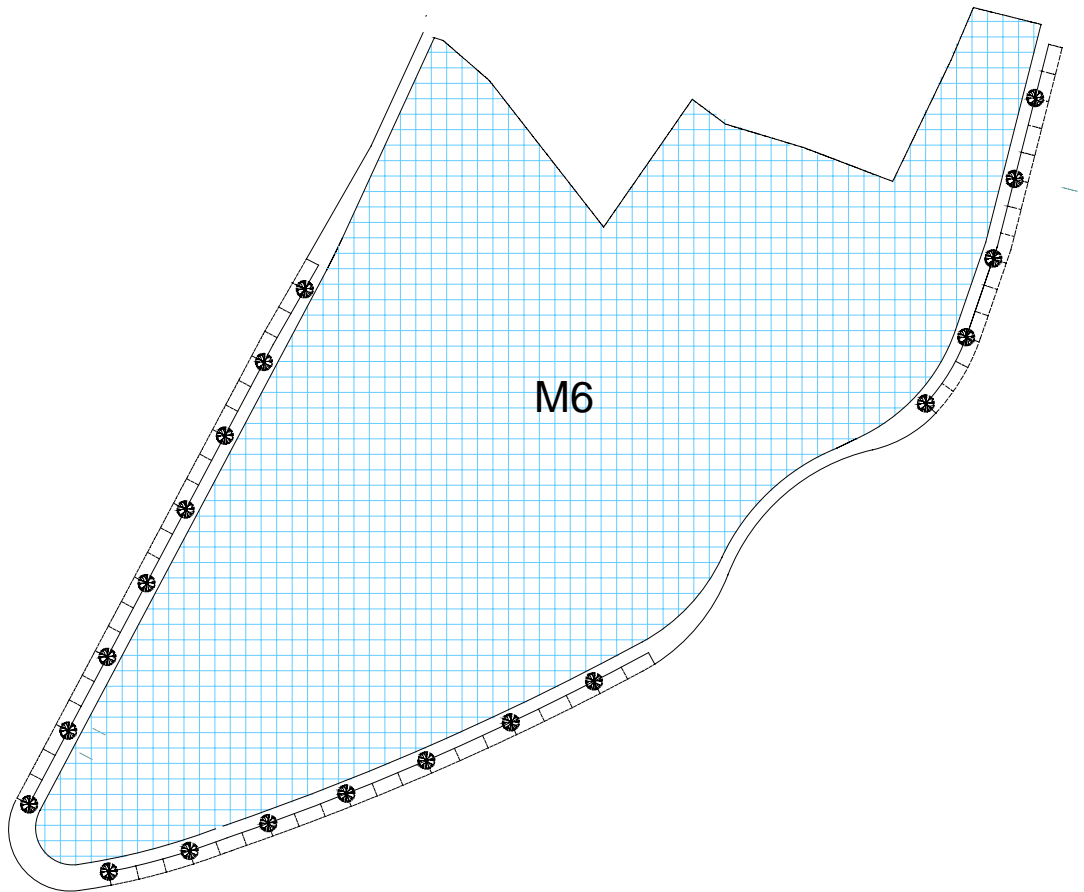
Superficie total edificable = 3650,62 m²



MANZANA 6

Superficie total= 10.240 m²

EQUIPAMIENTO PÚBLICO





MANZANA 7

Superficie total= 11.296,08 m²

ORDENANZA DE REFERENCIA 9

VIVIENDAS 7u3-7u19

Superficie de parcela = 3.983,50 m²

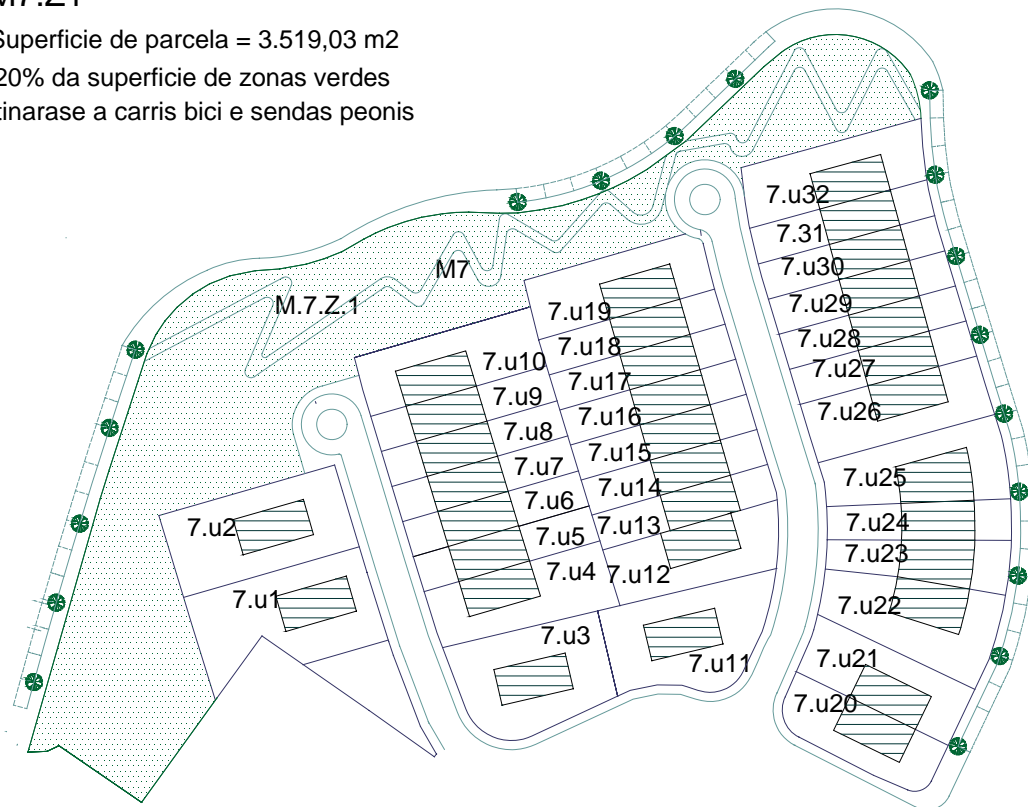
Superficie de ocupacion = 1.236 m²

Superficie total edificable = 2.864 m²

M7.Z1

Superficie de parcela = 3.519,03 m²

Un 20% da superficie de zonas verdes
destinarase a carris bici e sendas peonís



VIVIENDAS 7u1-7u2

Superficie de parcela = 830,09 m²

Superficie de ocupacion = 156 m²

Superficie total edificable = 434 m²

VIVIENDAS 7u20-7u32

Superficie de parcela = 2.963,46 m²

Superficie de ocupacion = 702 m²

Superficie total edificable = 2.190 m²



MANZANA 8

Superficie total= 9.304,88 m²

ORDENANZA DE REFERENCIA 7.

BLOQUE 8.1

Superficie de parcela = 1.390,50 m²
Superficie de ocupacion = 540 m²
Superficie total edificable = 2.442,36 m²

BLOQUE 8.2

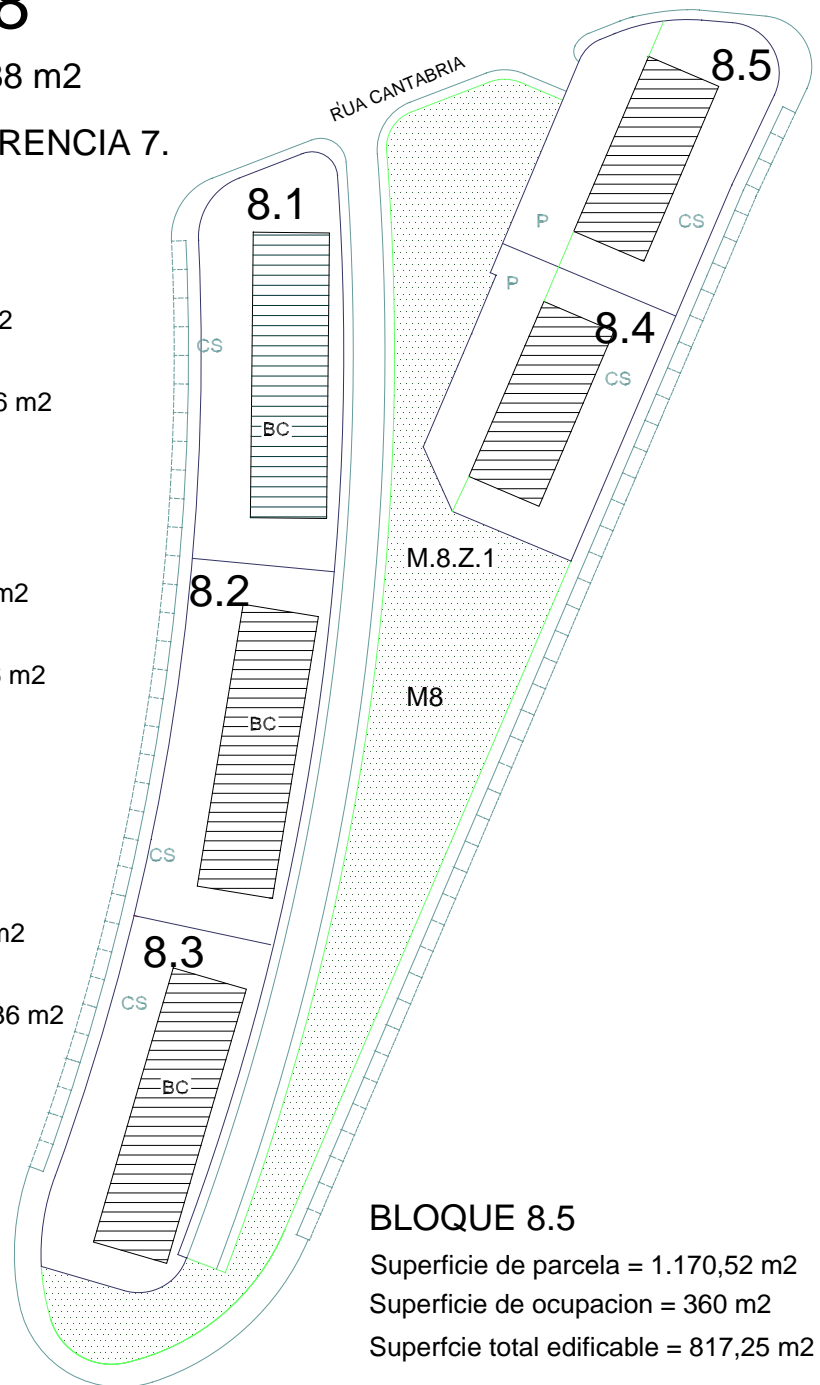
Superficie de parcela = 1.1.311,54 m²
Superficie de ocupacion = 540 m²
Superficie total edificable = 2.442,36 m²

BLOQUE 8.3

Superficie de parcela = 1.289,46 m²
Superficie de ocupacion = 540 m²
Superficie total edificable = 2.442,36 m²
Vivenda de acollida

M8.Z1

Superficie de parcela = 3.128,74 m²



BLOQUE 8.5

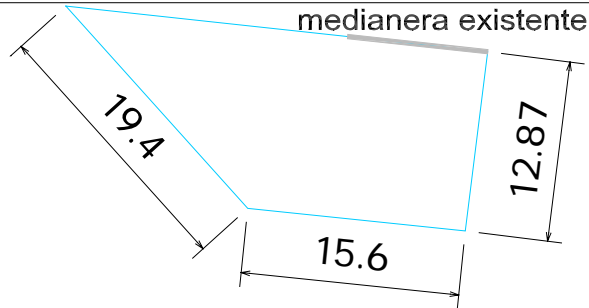
Superficie de parcela = 1.170,52 m²
Superficie de ocupacion = 360 m²
Superficie total edificable = 817,25 m²

BLOQUE 8.4

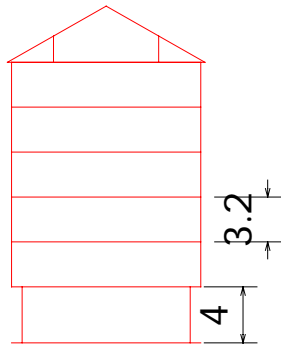
Superficie de parcela = 1.276,79 m²
Superficie de ocupacion = 360 m²
Superficie total edificable = 817,25 m²



TIPO 1- BLOQUE EN MEDIANERA EXISTENTE



ordenanza de referencia: 4



ocupación en parcela= 295,93 m²
tipoloxía 6 andares

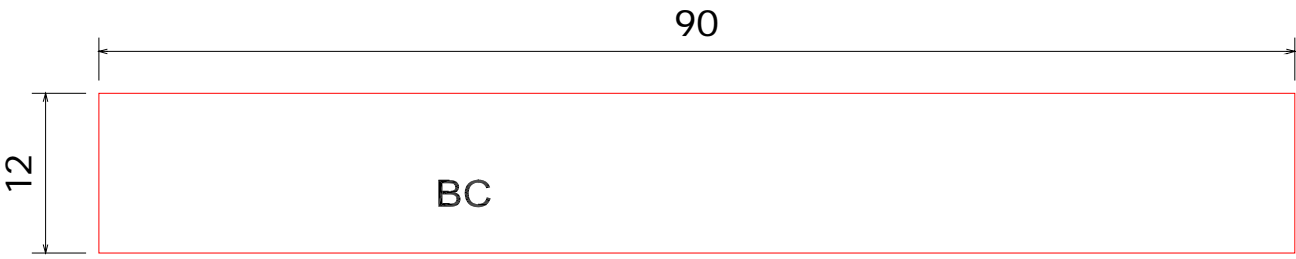
uso característico: RESIDENCIAL
uso compatible na planta baixa:
COMERCIAL

edificabilidad= 2.134,81m²

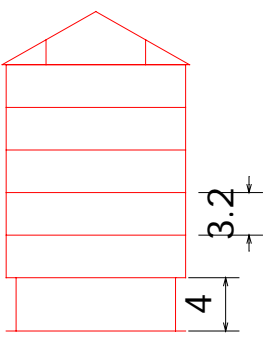
BLOQUE 2.1



TIPO 2- BLOQUE ABIERTO0



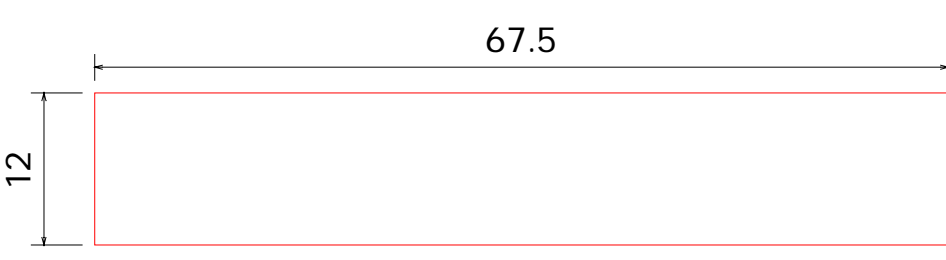
ordenanza de referencia: 6



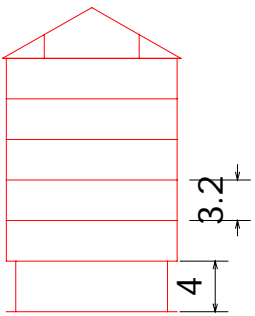
ocupación en parcela= 1.080 m²
tipoloxía 6 andares
uso característico: RESIDENCIAL
uso na planta baixa: COMERCIAL
edificabilidad= 7.593,75 m²

BLOQUES 1.1, 1.2

TIPO 3 - BLOQUE ABIERTO0



ordenanza de referencia: 6



ocupación en parcela= 810 m²
tipoloxía 6 andares
uso característico: RESIDENCIAL
uso compatible en planta baixa
COMERCIAL
edificabilidad= 5.712,18 m²

BLOQUES 2.2, 2.3



TIPO 6- BLOQUE ABIERTO

ordenanza de referencia: 6

ocupación en parcela= 660m²
tipoloxía 6 andares
uso característico: RESIDENCIAL

edificabilidad= 4.446,87 m²

BLOQUES 3.1, 5.5

TIPO 7- BLOQUE ABIERTO

ordenanza de referencia: 7
residencial multifamiliar

ocupación en parcela= 540 m²
tipoloxía 5 andares
uso característico: RESIDENCIAL
uso compatible na planta baixa:
COMERCIAL en los bloques 8.1 y 8.2
viv. en planta baja en el bloque 8.3.

edificabilidad= 3.226,48 m²

BLOQUES 8.1, 8.2, 8.3



TIPO 8- BLOQUE ABIERTO

ordenanza de referencia: 7
residencial multifamiliar

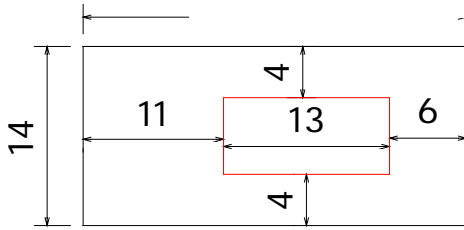
ocupación en parcela= 540 m²
tipoloxía 2 andares
uso característico: RESIDENCIAL

edificabilidad= 927 m²

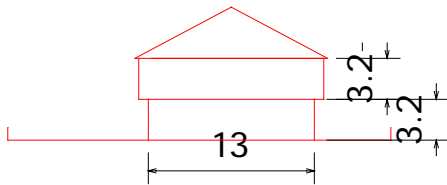
BLOQUES 8.4, 8.5

TIPO 9 a- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009



ordenanza de referencia: 7
vivienda unifamiliar



ocupación en parcela= 78 m²

tipología

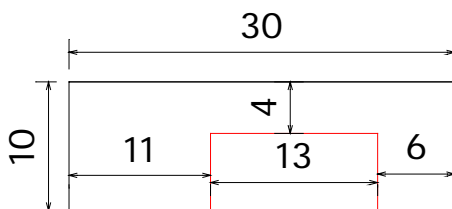
VIVENDA UNIFAMILIAR AISLADA

uso característico: RESIDENCIAL

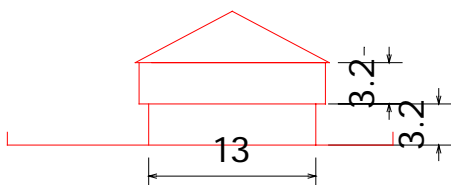
edificabilidad= 217 m²

BLOQUES 7.u1. 7u2, 7u3, 7u11

TIPO 9 b- VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA



ordenanza de referencia: 7
vivienda unifamiliar



ocupación en parcela= 78 m²

tipología

VIVENDA UNIFAMILIAR PAREADA

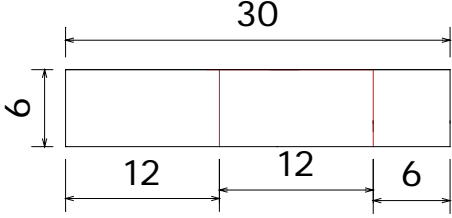
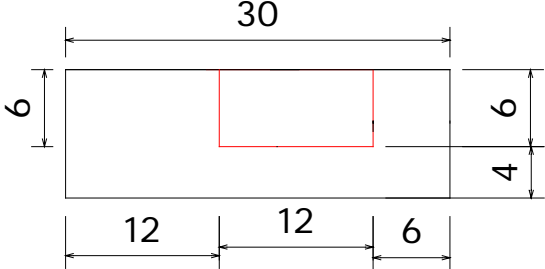
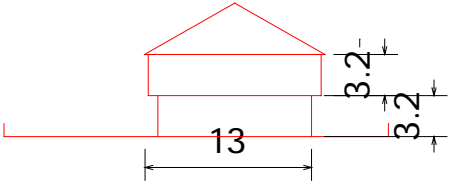
uso característico: RESIDENCIAL

edificabilidad= 200 m²

BLOQUES 7.u201. 7u21



TIPO 9 C- VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

	<p>variante en esquina</p> 
<p>ordenanza de referencia: 7 vivienda unifamiliar</p> 	<p>ocupación en parcela= 78 m² tipoloxía VIVENDA UNIFAMILIAR PAREADA uso característico: RESIDENCIAL edificabilidad= 160 m² edificabilidad= 167,50 m² (variante en esquina)</p>
<p>VIVIENDAS 7u5-7u9, 7u13-7u18, 7u23-7u24, 7u27-7u31 VIVIENDAS(variante en esquina) 7.u4, 7u10, 7u12, 7u19, 7u22, 7u25, 7u26, 7u32</p>	



7.3 PLANOS DE LA ORDENACIÓN.

1. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN
- 2.1. ESTADO ACTUAL E PLANEAMIENTO VIXENTE
- 2.2. PLANO CATASTRAL
- 3.1. ESTRUCTURA VIARIA E ALIÑACIÓNS
- 3.2. ORDENACIÓN E REGULACIÓN
- 3.3. ORDENACIÓN E USOS PORMENORIZADOS
- 3.4. SECCIÓNS
- 4.1. ESQUEMA DE ABASTECIMENTO DE AUGA
- 4.2. ESQUEMA DE SANEAMENTO
- 4.3. ESQUEMA DE SUMINISTRO DE ENERXÍA ELÉCTRICA
- 4.4. ESQUEMA DE GAS.